ANLEGERWOHNUNG! HELLE, RUHIGE ALTBAUWOHNUNG MIT LIFT NAHE WÄHRINGER PARK ZU KAUFEN!



Objektnummer: 338618697

Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

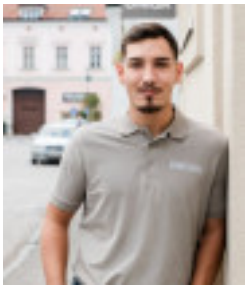
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	50,00 m²
Nutzfläche:	54,00 m²
Gesamtfläche:	54,00 m²
Lagerfläche:	4,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	85,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,73
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	103,71 €
USt.:	10,37 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Luka Milivojevic

IMMO-GITH GmbH

Franz-Josef-Straße 5
2380 Perchtoldsdorf

T +43 676 320 37 04
H +43 676 320 37 04

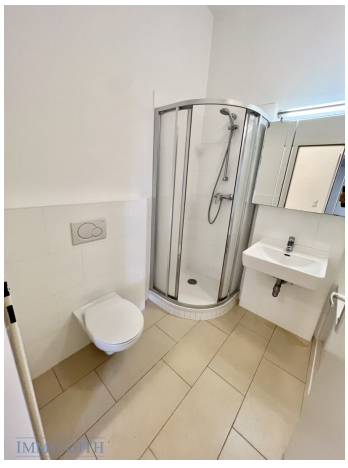
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.








IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


DEKORATEUR
30


DEKORATEUR



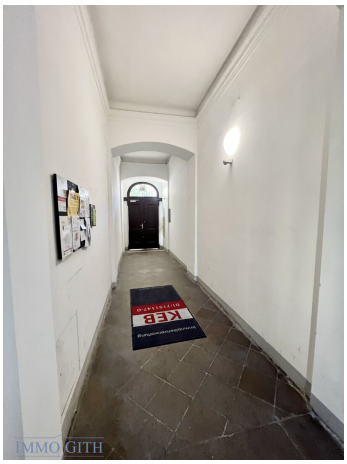

IMMO GITH

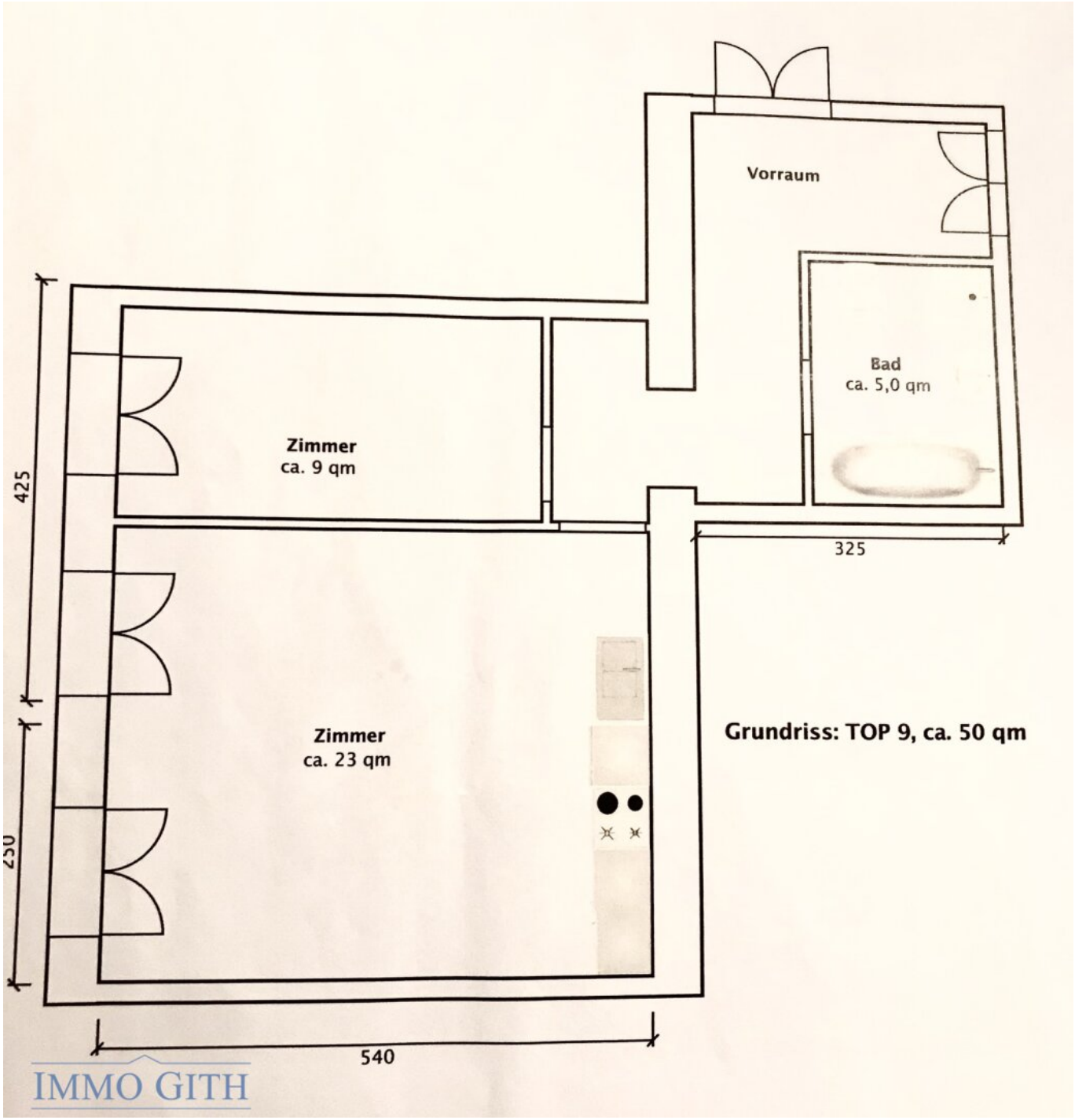





IMMO GITH


IMMO GITH


IMMO GITH


Vorraum
Bad
ca. 5,0 qm
Zimmer
ca. 9 qm
Zimmer
ca. 23 qm
425
325
540
Grundriss: TOP 9, ca. 50 qm

IMMO GITH

Objektbeschreibung

ANLEGERWOHNUNG! HELLE, RUHIGE ALTBAUWOHNUNG MIT LIFT NAHE WÄHRINGER PARK ZU KAUFEN!

DIE LAGE:

Zum Verkauf gelangt eine ca. **49 m² große**, renovierte, sehr helle und ruhige **2-Zimmer-Altbauwohnung** im **1. Liftstock** eines 2010 generalsanierten, wunderschönen und repräsentativen Eckzinshauses im beliebten **19. Bezirk**.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur: sowohl **U4** und **U6** als auch Straßenbahn- und Buslinien sind in der nahen Umgebung und **fußläufig schnell erreichbar**.

DIE WOHNUNG:

Die Wohnung wurde **2010 generalsaniert** und befindet sich in sehr gutem Zustand. Im Jahr **2023** wurden zusätzlich folgende Arbeiten durchgeführt:

- Malerarbeiten in der gesamten Wohnung
- Parkettarbeiten (Überarbeitung Fußleisten, Einlassen des Bodens)
- Wartung von Fenstern und Türen
- Erneuerung der Silikonfugen bei der Sanitärausstattung
- Wartung und Prüfung der Gastherme

Die Raumaufteilung ist durchdacht und praktisch: Über ein **zentrales Vorzimmer** gelangt man in alle Räume. Die Wohnung verfügt über ein **Schlafzimmer**, ein **großes Wohn- / Esszimmer** mit **moderner Wohnküche** (inkl. aller Geräte) sowie ein **Badezimmer mit Badewanne und WC**.

Hochwertiger **Eichenparkettboden** und stilvolle Fliesen verleihen der Wohnung einen **zeitlosen und eleganten Charakter**.

Die Beheizung erfolgt über eine **servicierte Gasetagenheizung**, und die **neuen Fenster (2010)** sorgen für geringere Heizkosten.

Ein ca. **4 m² großes Kellerabteil** rundet dieses attraktive Angebot ab.

AKTUELLER MIETSTATUS:

Die Wohnung ist **befristet auf 3 Jahre vermietet** und eignet sich daher **ideal als Anlageobjekt**.

DIE KOSTEN:

- **Kaufpreis:** € 275.000,--
- **Hausbetriebskosten:** € 114,09 / Monat
- **Reparatur-Rücklage:** € 44,03 / Monat
- **Reparatur-Rücklagenstand per November 2023:** ca. € 58.000,--
- **Kaufnebenkosten:** ca. 10 % des Kaufpreises (inkl. 3,6 % Maklerhonorar)

Ich freue mich auf Ihre **geschätzte Kontaktaufnahme** und stehe Ihnen für eine **Besichtigung** sehr gerne zur Verfügung.

Roland Gith: 0676 / 938 14 29 oder **office@immo-gith.at**

IMMO-GITH ist für den Verkäufer und den Interessenten als Doppelmakler tätig.

Aufgrund wiederkehrender Geschäftstätigkeit wird auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zwischen dem Eigentümer und IMMO-GITH hingewiesen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap