

**TOP-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 m ²
Nutzfläche:	54,00 m ²
Gesamtfläche:	54,00 m ²
Lagerfläche:	4,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	85,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,73
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	103,71 €
USt.:	10,37 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roland Gith

IMMO-GITH GmbH

Kriegsherrgasse 7
2380 Perchtoldsdorf

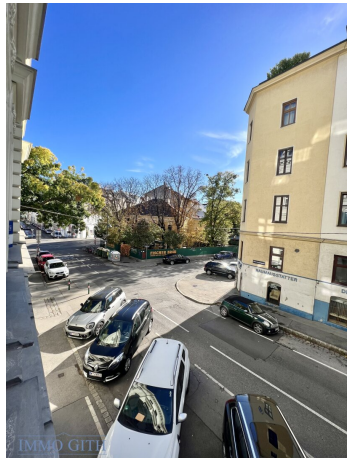
T +436769381429

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



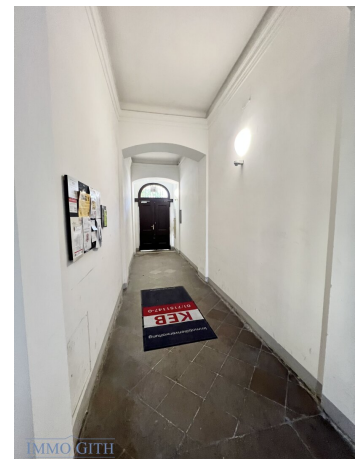


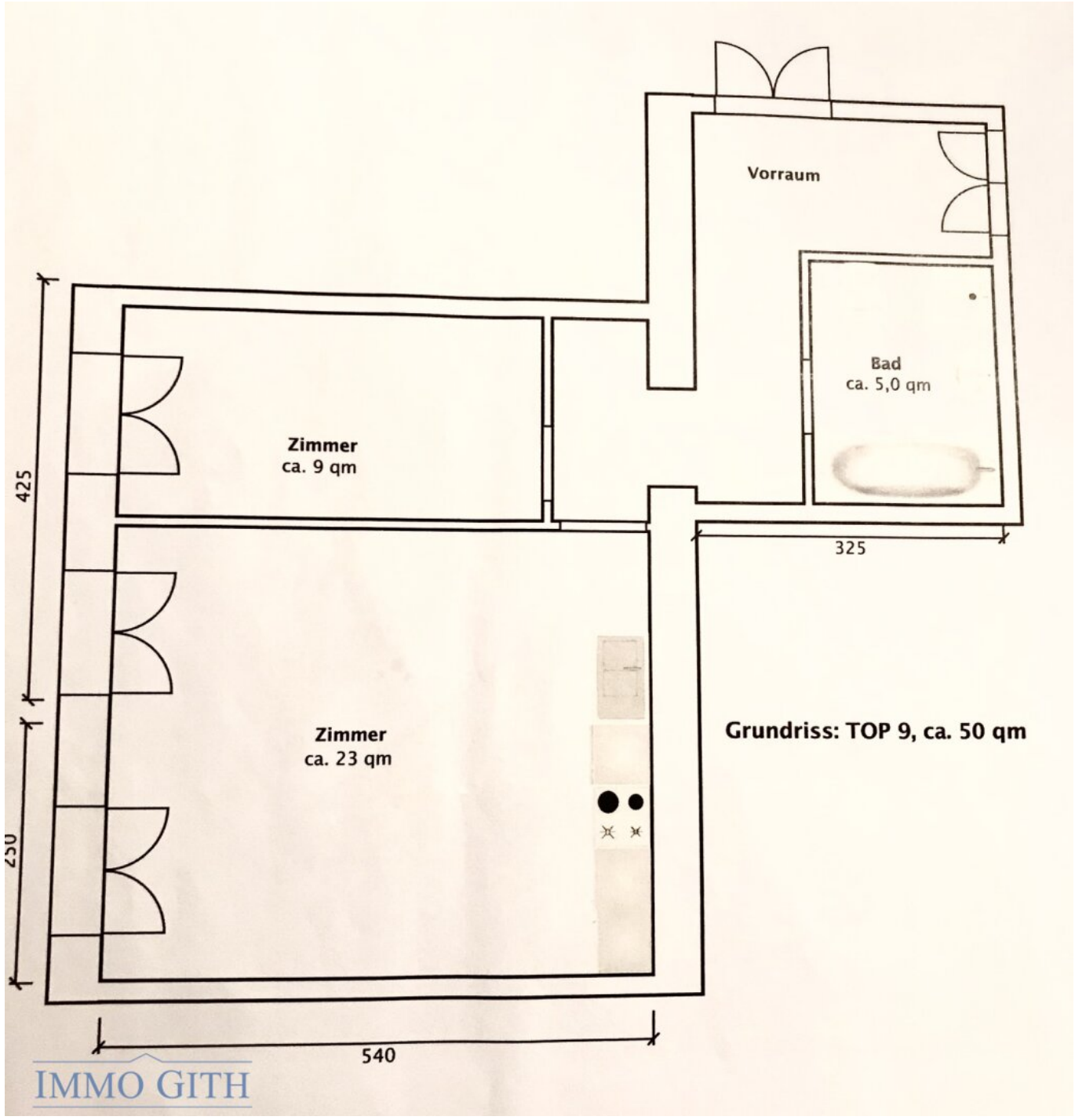












Objektbeschreibung

TOP-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](tel:06769381429) 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