

**FREIER MIETZINS! WERTSTEIGERUNG durch
SANIERUNG! Optimale 2-Zimmer-Wohnung für Paare oder
Singles.**



Objektnummer: 1885/65

Eine Immobilie von TREUWERTH GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1968
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m ²
Nutzfläche:	60,00 m ²
Gesamtfläche:	60,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 70,26 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,26
Kaufpreis:	199.999,00 €
Betriebskosten:	119,33 €
USt.:	11,93 €
Provisionsangabe:	

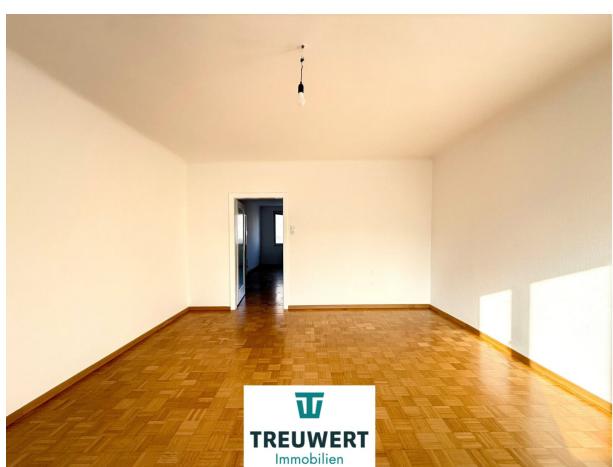
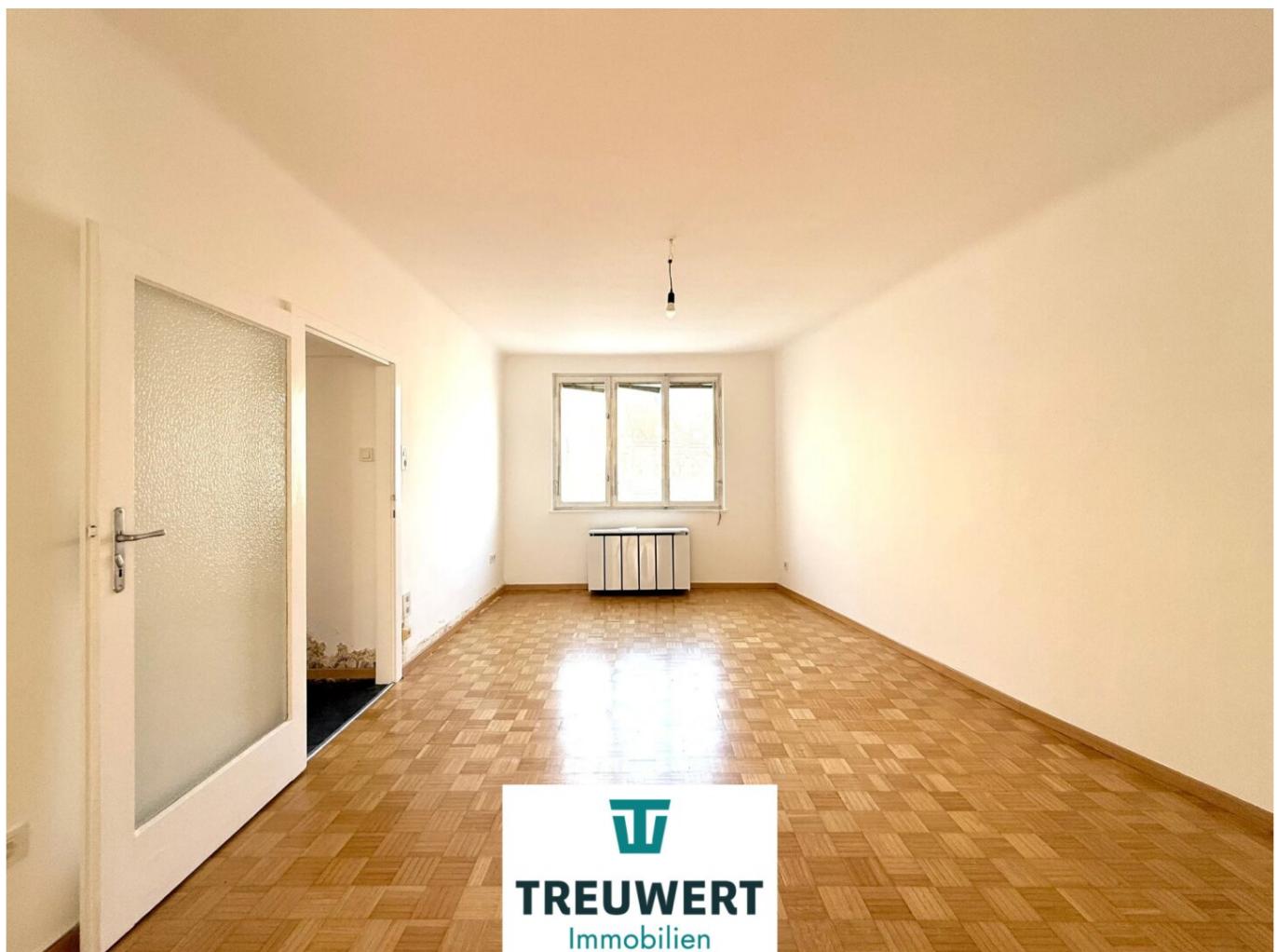
7.199,96 € inkl. 20% USt.

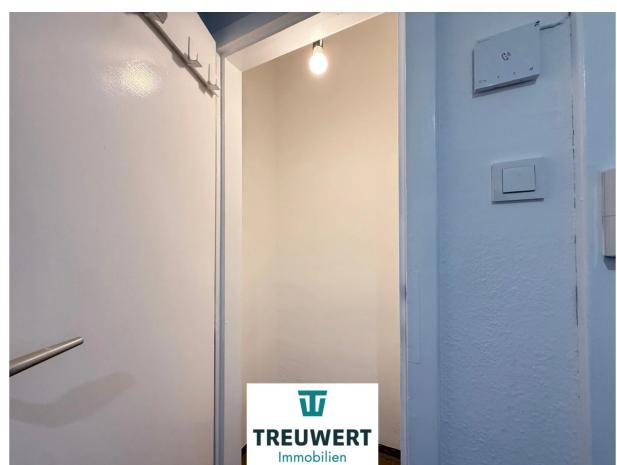
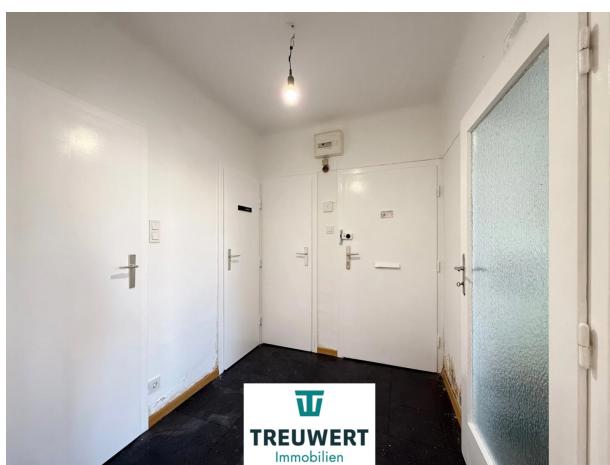
Ihr Ansprechpartner

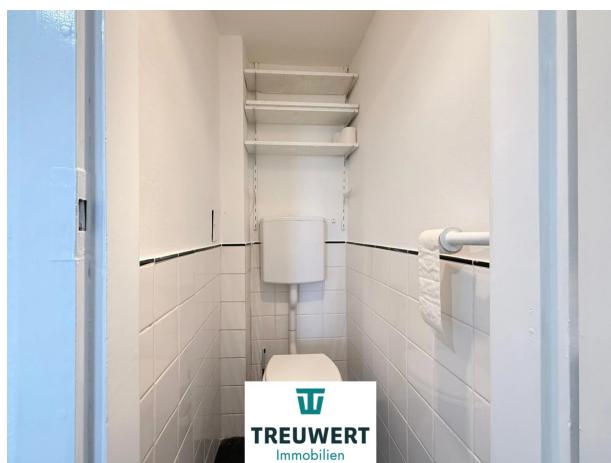


Raffael Rosenmaier, MSc

TREUWERTH GmbH
Seidengasse 32 / 3 / 40









TREUWERT
Immobilien



Objektbeschreibung

In einer ruhigen Seitengasse des 12. Bezirks – nur wenige Gehminuten von der Meidlinger Hauptstraße entfernt – befindet sich diese **klassische 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 60 m² im 2. Stock mit Lift** eines gepflegten **Gebäudes aus dem Jahr 1968**. Die Wohnung ist zur Gänze sanierungsbedürftig, bietet jedoch durch ihren **praktischen Grundriss**, die **gute Bausubstanz**, das **ruhige Wohnumfeld** sowie die **solide Rücklage der Liegenschaft** beste Voraussetzungen für eine wertsteigernde Investition.

Das beste an der Wohnung ist, dass die Wohnung dem **freien Mietzins** unterliegt, da das Haus nach einem Totalschaden im 2. Weltkrieg zur Gänze wiederaufgebaut wurde und man die Förderung begünstigt nach dem **RBG 1971** fristgerecht zurückbezahlt hat.

Was diese Wohnung hat, was andere nicht haben

- Solides, gepflegtes Wohnhaus aus 1968 mit Lift
- **Großzügiger Grundriss** – ideal für Paare, Singles oder als Investition
- **Wohnung beidseitig ruhig gelegen** – Innenhof & Seitengasse
- **Solide Rücklage von knapp € 100.000** – gut verwaltete Anlage
- **Gestaltungsspielraum** bei Bad, Heizung & Küche
- Möglichkeit zur **großzügigen Wohnküche**
- **FREIER MIETZINS!**

Die Wohnung

Die Wohnung verfügt über **ca. 59,98 m² Wohnfläche** und teilt sich wie folgt auf:

- **Vorraum:** 5,27 m²
- **Küche:** 6,14 m² – Möglichkeit zur offenen Wohnküche
- **Wohnzimmer:** 21,86 m² – hofseitig und ruhig

- **Schlafzimmer:** 21,96 m² – gassenseitig in die verkehrsberuhigte Karl-Löwe-Gasse

Derzeit ist die Wohnung mit einem **Gasofen** ausgestattet. Für zukünftige Bewohner empfiehlt sich im Zuge der Sanierung der **Einbau einer Gaskombitherme oder einer Infrarotheizung**.

Fenster (straßenseitig) und Fassade sind in gutem Zustand, wodurch sich die Sanierung auf Innenausbau, Elektrik, Bad, Küche und Heizsystem konzentrieren kann – **ideale Voraussetzungen für individuellen Ausbau**.

Die Lage

Die **Wilhelmstraße 21** befindet sich in ruhiger Wohnlage im Herzen von Meidling. Die **Meidlinger Hauptstraße**, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Nahversorger, Apotheke und Ärzte sind fußläufig erreichbar. Der **Schlosspark Schönbrunn** liegt ebenfalls in der Nähe und lädt zur Erholung im Grünen ein.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- **U4 Meidling Hauptstraße:** ca. 5 Gehminuten
- **Bahnhof Meidling** (U6, S-Bahn, ÖBB): ca. 8 Minuten entfernt
- Straßenbahlinie 62 & mehrere Buslinien in Gehdistanz
- Direkte Verbindung zur Innenstadt und nach Hietzing

Eckdaten auf einen Blick

- **Adresse:** Wilhelmstraße 21, 1120 Wien
- **Stockwerk:** 2. OG (mit Lift)
- **Wohnfläche:** ca. 59,98 m²
- **Zimmer:** 2
- **Ausrichtung:** Wohnzimmer & Küche hofseitig (NW), Schlafzimmer gassenseitig (SO)
- **Heizung:** Gasofen
- **Zustand:** sanierungsbedürftig

- **Baujahr:** 1968
- **Hauszustand:** gepflegt, solide Rücklage (~ € 100.000)
- **Beziehbar:** sofort

Kaufpreis & Nebenkosten

- **Kaufpreis:** € 199.999,-
- **Grunderwerbsteuer:** 3,5 %
- **Grundbucheintragung:** 1,1 %
- **Vertragserrichtung:** 1,5 % zzgl. 20 % USt
- **Maklerhonorar:** 3 % zzgl. 20 % USt

Mit der Kaufvertragserrichtung ist Mag. Norbert Piech, Singerstraße 8/9, 1010 Wien beauftragt. Die Kosten belaufen sich auf 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt zzgl. Barauslagen zzgl. Beglaubigungskosten. Für die Übernahme der Treuhandschaft gegenüber der finanziierenden Bank verrechnet der Vertragserrichter zusätzlich 0,5 % des Pfandrechtsbetrages zzgl. 20 % USt.

Diese Wohnung ist ideal für Käufer mit Blick für Potenzial: Ob Eigennutzung oder Investition – mit durchdachter Sanierung entsteht hier ein attraktives Zuhause in gefragter Lage.

Anfragen richten Sie bitte ausschließlich über das Inserat und unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten. Für weiterführende Informationen steht Ihnen **Raffael Rosenmaier, MSc.** bei Bedarf gerne auch telefonisch unter **+43 664 462 1792** zur Verfügung.

Alle Angaben basieren auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden.

FINANZIERUNG NOCH UNGEKLÄRT? WIR SCHAFFEN KLARHEIT.

Während klassische Bankanfragen häufig mehrere Wochen in Anspruch nehmen, erhalten Sie über unseren Finanzierungspartner innerhalb weniger Tage eine fundierte Ersteinschätzung auf Basis Ihrer Unterlagen.

Darüber hinaus wird für Sie eine persönliche Finanzierungslösung ausgearbeitet, wobei auf die besten Konditionen zahlreicher namhafter Banken zurückgegriffen werden kann – mit dem klaren Ziel, das für Sie wirtschaftlich attraktivste Angebot zu finden.

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Kontaktieren Sie uns – und profitieren Sie von einer attraktiven Tippgeberprovision!

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 <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap