

## **Invest-Wohnung mit Terrasse in einem sanierten Altbau im 19. Bezirk**



**Objektnummer: 11134**

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilientreuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	73,41 m <sup>2</sup>
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaufpreis:	385.000,00 €
Betriebskosten:	177,18 €
Sonstige Kosten:	19,95 €
Provisionsangabe:	

13.860,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Natalia Enzminger**

Mag. Bäuml & Partner Immobilientreuhand GmbH  
Hietzinger Kai 5/7  
1130 Wien

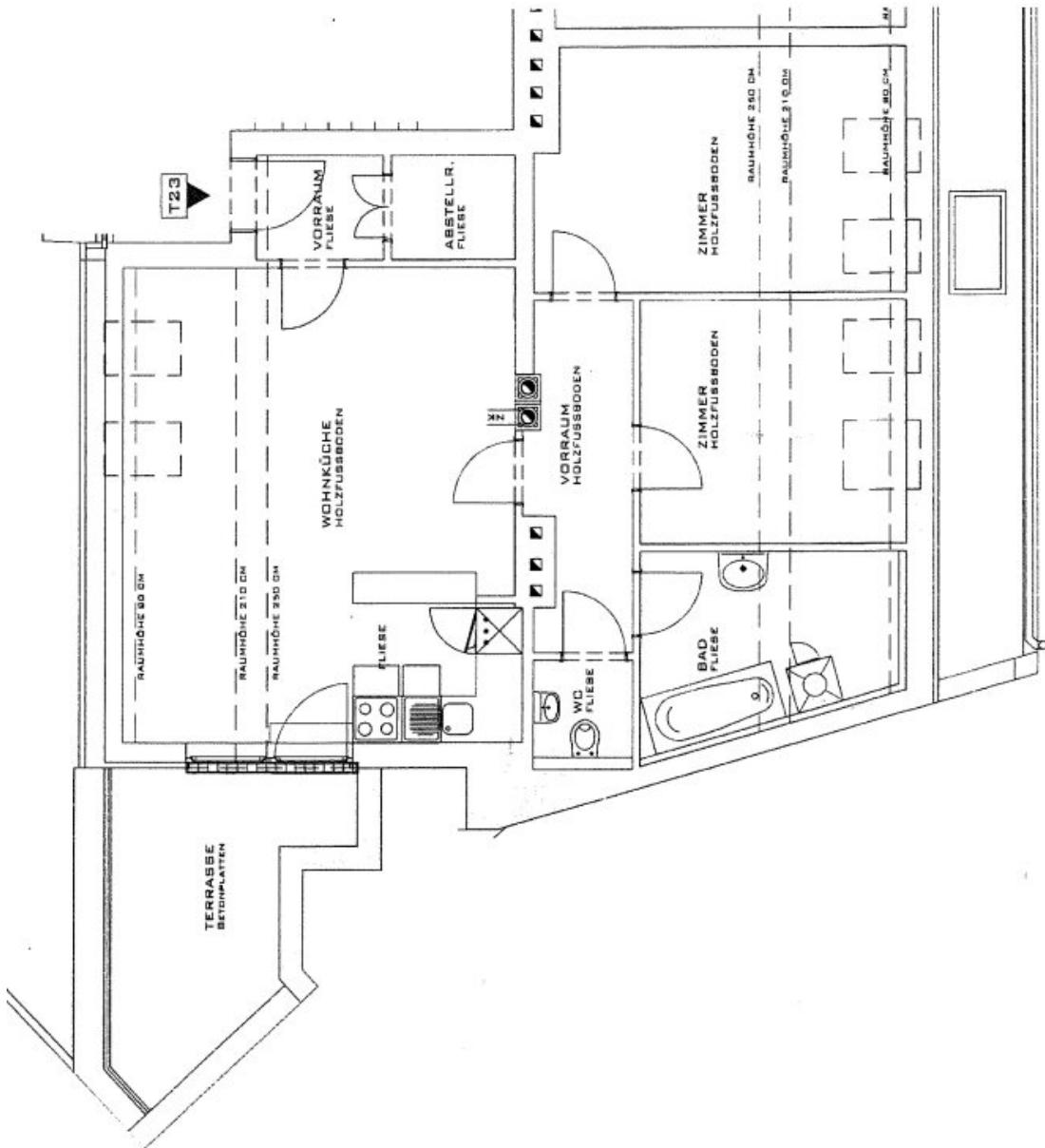
T +43 1 877 867 017

H +43 677 614 6

Gerne stehe ich  
Ihnen zur  
Verfügung.







# Objektbeschreibung

## Zahlen und Fakten

- Invest-Wohnung mit Terrasse in einem sanierten Altbau im 19. Bezirk mit schönen Ausblick
- **Derzeit unbefristet vermietet - HMZ - 906,75 (Netto)**
- BK - 197,13
- freie Mietzins - die neuen Stöcke wurden im Jahr 2006 aufgebaut.
- Wohnfläche: 73,41 m<sup>2</sup>
- Vorraum, Wohnzimmer mit Küche, 2 Schlafzimmer, 1 Badezimmer, 1 WC, Abstellraum.
- Zentralheizung - Fernwärme
- Neue Parkettböden
- Individuelle gut geplante Wohnküche eingerichtet mit allen Geräten
- großes Badezimmer mit einer Badewanne
- im Haus gibt es ein neuer Aufzug und ein Kinderwagen-/Fahrradabstellraum
- renovierter Keller

- letzte Sanierung der Wohnung war in 2024
- Generalsanierung des Hauses war im Jahr 2006

## **Lage:**

Währinger Park in der Nähe. Öffentliche Verkehrsanbindung - Wien Spittelau Bahnhof, U6-Nussdorfer Straße, Straßenbahnlinien 38 und 37, Buslinien IOA, 35A, 37A, 40A und S-Bahn

## **Kaufpreis: € 385.000,- (VB)**

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 <2.500m

#### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap