

**Gründerzeit-Flair trifft Toplage Döbling – 2,5 Zimmer mit  
Lagezuschlag | Befristet vermietet bis 09/2028**



**Objektnummer: 1945/114**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1190 Wien                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 54,13 m <sup>2</sup>              |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 54,13 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2,50                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 145,65 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,34                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 295.000,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 112,90 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 11,29 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Archt. Valentina Saporiti**

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1010 Wien









**HYATT**  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION



**HYATT**  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION



**HYATT**  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION











## Objektbeschreibung

Diese ca. **54 m<sup>2</sup> große Altbauwohnung** im 1. Stock eines gepflegten Hauses aus ca. 1900 vereint den besonderen Charme historischer Architektur mit einer funktionalen und gut nutzbaren Raumaufteilung.

### Highlights & Raumaufteilung:

- ca. 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2,5 Zimmer – alle zentral begehbar
- gepflegter Altbau mit hohen Decken und klassischem Flair
- Bad mit Dusche, separates WC
- Kellerabteil inkludiert

### Zustand:

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist derzeit **befristet vermietet bis 30.09.2028**.

### Ertragsdaten / Investment

Die monatliche **Nettomiete beträgt € 1.000**, zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer.

Durch die bestehende Vermietung bietet die Wohnung eine **sofortige Einnahmequelle** sowie Planungssicherheit bis zum Ende der Befristung.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap