Seltene Kombination: 120 m² Rohdachboden + vermietete Altbauwohnung



Objektnummer: 7398/202600303

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,20 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 158,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,62
Kaufpreis:	263.000,00 €
Betriebskosten:	123,25 €
Heizkosten:	29,92 €
USt.:	18,11 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Wagner

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A
1010 Wien









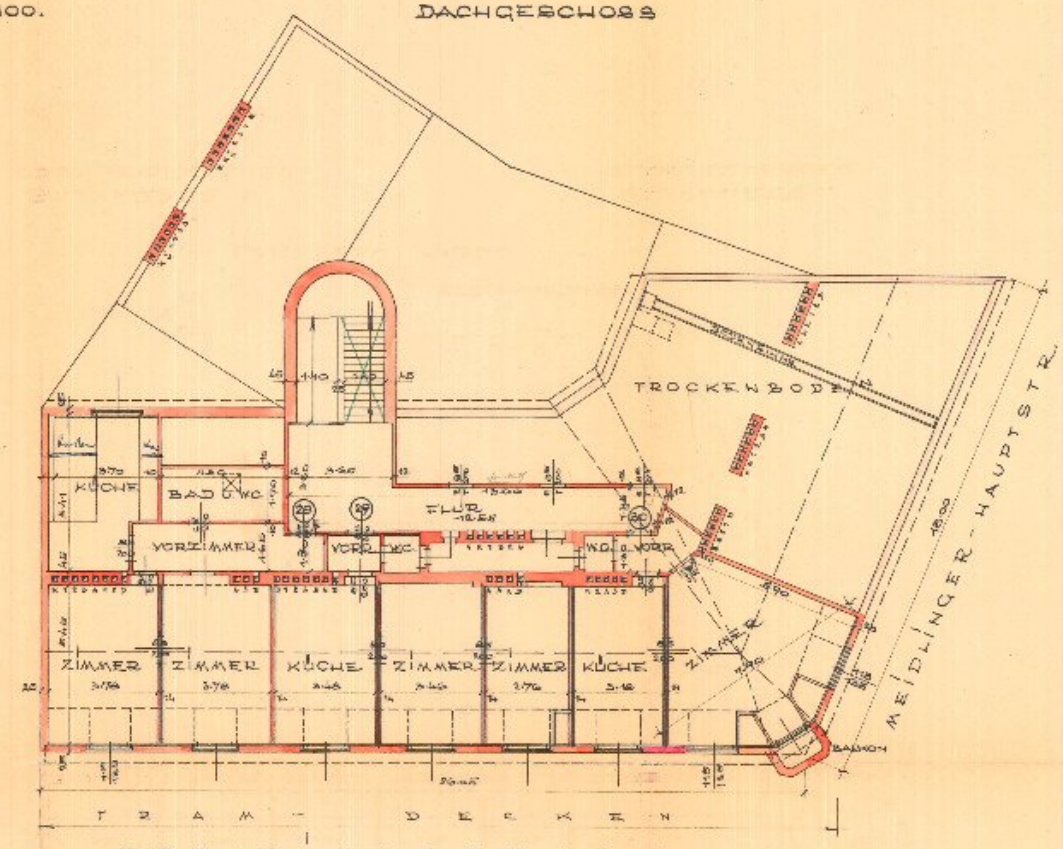


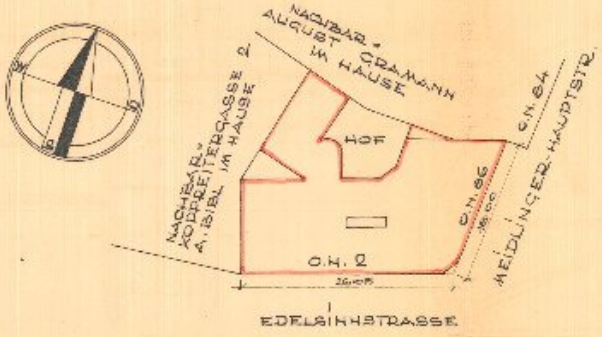


SINNSTRASSE O.N. 2. E.Z. 1568. GRUNDB.- UNTERMEIDLING.

= 100.

DACHGESCHOSS





LAGEPLAN 1:360

BAUWERBER U. GRUNDEIGENTÜMER:

BAUFÜHRER U. PLANVERFASSER:

ING. FRIEDR. OSWALD
autor. Gebäudeverwaltung
Wien, XII., Oswaldg. 24
Fernruf R 146-5-94

BAUMEISTER
DIPL. ING. F. OSWALD
Zivilingenieur f. Bauwesen
Wien XII, Oswaldgasse 24
R 24-5-14

HÖSCH IMMOBILIEN

WIEN, IM AUGUST 1953.

Objektbeschreibung

In einem gepflegten Altbauhaus aus der Jahrhundertwende in der Edelsinnstraße gelangt diese **vermietete Wohnung mit rund 51,20 m² Wohnfläche** in Kombination mit einem **Rohdachboden mit ca. 120,82 m²** zum Verkauf.

Die Einheit ist **unbefristet vermietet** und bietet damit eine **gesicherte Bestandsstruktur**, während der zugehörige Dachboden **attraktives Entwicklungspotenzial** eröffnet.

Bestandswohnung

Die Wohnung verfügt über eine funktionale Raumaufteilung und ist derzeit **unbefristet vermietet**.

- Wohnfläche ca. 51,20 m²
- Unbefristetes Mietverhältnis
- **Nettomiete derzeit € 220,98 monatlich**
- Solide Bestandsbasis für langfristige Anleger

Rohdachboden

Zusätzlich wird ein **Rohdachboden mit ca. 120,82 m²** mitverkauft.

- Attraktive Fläche für mögliche Entwicklung
- Potenzial zur Schaffung zusätzlicher Wohnfläche (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen)
- Kombination aus Bestandsertrag und Perspektive

Gebäude

Das Haus befindet sich in **gepflegtem Zustand** und wird laufend instand gehalten.

Lage & Infrastruktur

Die Edelsinnstraße bietet eine **sehr gute Infrastruktur** mit sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung.

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Für Freizeit und Erholung steht unter anderem der **Schönbrunner Schlosspark** sowie weitere Grünflächen zur Verfügung.

Öffentliche Verkehrsanbindung

- Buslinien 7A, 62A, N8 und N62
- U-Bahnlinie U6
- **Bahnhof Wien Meidling** mit Anschluss an Fernverkehr, S-Bahn & Wiener Lokalbahn

? Sehr gute Erreichbarkeit innerhalb Wiens sowie ins Umland.

Kaufpreis: € 263.000,--

Erfolgshonorar: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Termins steht Ihnen

Herr Thomas Wagner gerne unter **+43 676 94 86 865** zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap