

## Helle 2-Zimmer Anlegerwohnung in Hofruhelage



**Objektnummer: 2533/6845**

**Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1913
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	43,04 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	13,68 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 183,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,55
<b>Kaufpreis:</b>	129.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.997,21 €
<b>Betriebskosten:</b>	97,63 €
<b>USt.:</b>	9,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Christian Goldschwend**

Börner Ihr Hausmakler GmbH  
Adalbert Stifterstr. 21/2/39







## Objektbeschreibung

Diese helle und gut geschnittene Wohnung ist ca. 43m<sup>2</sup> groß und liegt im 2. Stock eines im Jahr 1913 erbauten Hauses. Sie verfügt über einen Vorraum, eine Küche, ein Wohnzimmer und ein Schlafzimmer sowie über ein Bad und ein separates WC. Wohnzimmer und Küche sind auf einen weitläufigen und begrünten Hofbereich ausgerichtet, das Schlafzimmer ist auf der gegenüberliegenden Seite ebenfalls zu einer Hoffläche orientiert. Ein mit 13,68m<sup>2</sup> außergewöhnlich großes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Das Stiegenhaus und die Allgemeinflächen wurden erst kürzlich saniert, in den folgenden Jahren sind zudem ein DG-Ausbau und ein Lifteinbau geplant, wodurch die Wohnung eine weitere erhebliche Aufwertung erfahren würde, ohne daß Ihnen als Käufer Kosten entstehen. Das Objekt ist seit 2002 unbefristet vermietet und wurde bei Bezug von der Mieterin saniert. Der Ertrag beträgt dzt. EUR 4.161,24 (netto) p.a..

*Fordern Sie noch heute unser Detailexposé an, welches die genaue Adresse, weitere Bilder, sowie alle Zahlen und Daten zur Vermietung enthält. Denken Sie bei Ihrer Anfrage bitte daran, Ihren vollen (Firmen-)Namen und alle Kontaktdaten anzugeben, damit wir Sie als ernsthaften Interessenten qualifizieren können.*

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 <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m

Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap