

**++NEU++ 1,5 Zimmer-Altbauwohnung, unbefristet  
vermietet – ruhig & hell in 1170 Wien!**



**Objektnummer: 5295**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien,Hernals
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	29,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 115,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,75
<b>Kaufpreis:</b>	57.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	52,83 €
<b>USt.:</b>	5,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Roman Babadschanov**

LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien

H +43676 84 37 77 777

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.

gstermin zur



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 29,85 m<sup>2</sup>** in einem charmanten und ebenfalls sanierten **Altbauhaus im 17. Wiener Gemeindebezirk**. Die Wohnung befindet sich im **2. Stock ohne Lift** und eignet sich ideal als **Starterwohnung, Stadtwohnung oder attraktive Anlageimmobilie**.

Die Wohnung ist derzeit unbefristet vermietet.

Die Wohnung befindet sich in guten gebrauchten Zustand.

Beheizt wird die Wohnung über eine **Gasetagenheizung**.

Das WC befindet sich am Gang.

Auch das **stilvolle Altbauhaus** selbst wurde saniert und präsentiert sich in gepflegtem Zustand, wodurch der klassische Wiener Altbaucharme mit moderner Wohnqualität kombiniert wird.

Ein Energieausweis liegt derzeit nicht vor, obwohl der Eigentümer auf die gesetzliche Pflicht zur Vorlage aufmerksam gemacht wurde. Daher wird eine für Baujahr und Art der Immobilie übliche energetische Qualität vorausgesetzt. Für die tatsächlichen Kennwerte kann keine Gewähr übernommen werden.

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 <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap