3,5 Zimmer DG-Wohnung mit Terrassen, in Bestlage des 9. Bezirk.



Objektnummer: 1609/47236

Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Glasergasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	143,71 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	3
Keller:	1,95 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,52 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Kaufpreis:	1.099.000,00 €
Betriebskosten:	259,90 €
USt.:	30,16 €

Provisionsangabe:

39.564,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Carsten Mähler

Carsten Mähler`s Wohnwelt,


RE/MAX


RE/MAX

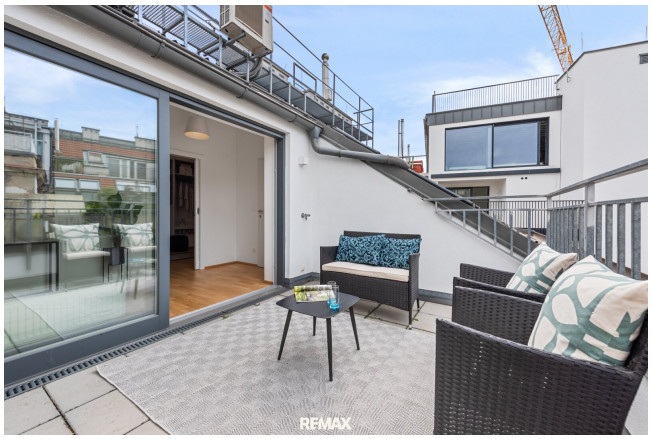

RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX

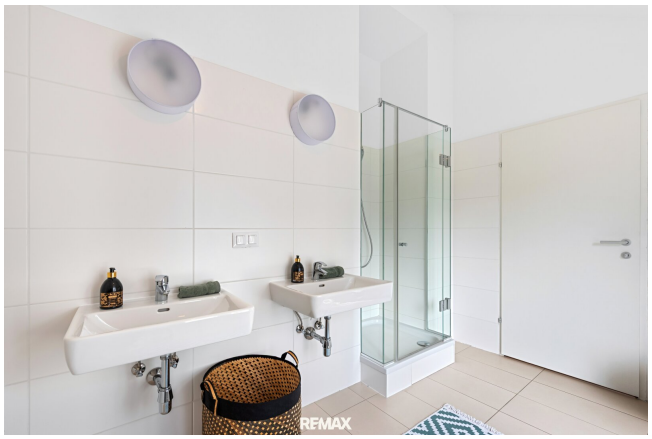

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

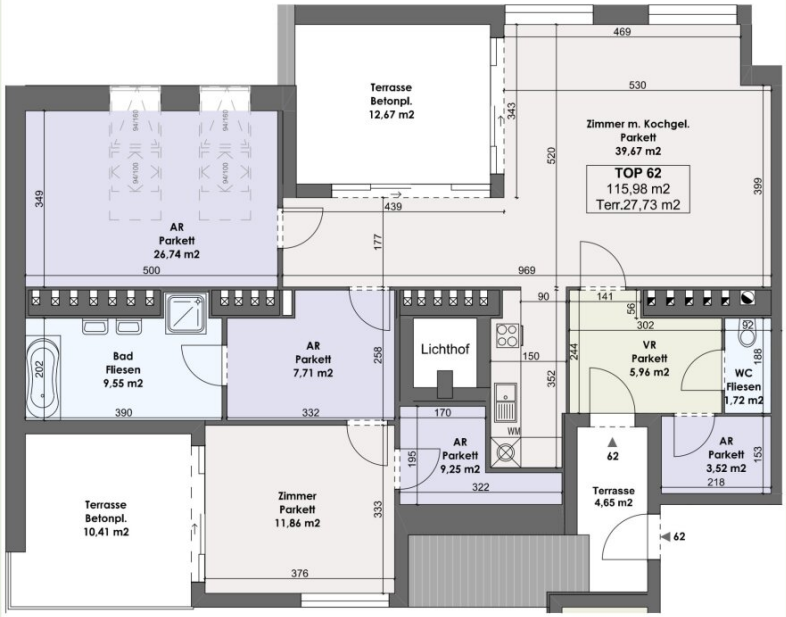

RE/MAX







GLASERGASSE 17

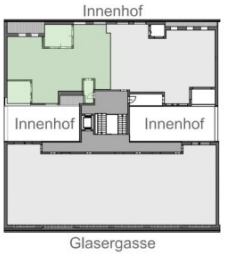


TOP 62

2. DG

Raumaufstellung

VR	5,96 m²
WC	1,72 m²
AR	3,52 m²
Zimmer	39,67 m²
AR	7,71 m²
AR	9,25 m²
Zimmer	11,86 m²
Bad	9,55 m²
AR	26,74 m²
Terrasse	10,41 m²
Terrasse	12,67 m²
Terrasse	4,65 m²
Gesamt	**143,71 m²**
Kellerabteil	1,95 m²



0 5 m

RE/MAX

Objektbeschreibung

In diesem wunderschönen Altbau aus der Gründerzeit, mit viel Charisma lässt es sich schön und gemütlich leben. Es gibt sogar schon einen Aufzug, der alle Wohnungen erreicht und im Eingangsbereich, sofern es nötig ist, einen Treppenlift, um die ersten Stufen zu überbrücken. Alles barrierefrei zugänglich.

Allerbeste Infrastruktur im Umfeld, mit Restaurants, Lebensmittelgeschäften, Apotheke, Ärzte und alles, was zum täglichen Leben benötigt wird, ist zu finden. Öffentliche Anbindungen ohne Ende.!!! U4 gleich 2 x mit Roßauer Lände und Friedensbrücke, Straßenbahnen 5 und 12 sowie Franz-Josef-Bahnhof mit Schnellbahn S40 und REX / Regionalbahn etc. pp. und Nachtbus, wenn der Spruch "wenn`s am Schönsten ist,...." nicht Ihrer ist.

Die hier angebotene Wohnung hat mehr als nur 3,5 Zimmer. Mehrere Abstellräume und 3 Terrassen.... am Plan bestens zu sehen.

Es gibt noch 3 DG-Wohnungen in diesem Haus und ein Paket von 4 weiteren Wohnungen im EG, überwiegend vermietet für Anleger zu erwerben. 2 davon momentan frei verfügbar auch für Eigennutzer. Siehe hier folgend angeführt oder sprechen Sie mich an..

Ein Paket an EG-Wohnungen mit Freiflächen steht auch zur Verfügung. 990.000,-- € alle zusammen.

Auszug aus der aktuellen Zinsliste, 09/2025 (ohne Gewähr):

Top 7+8 Leerstand

Top Nr. 9 Nettomiete pro Monat Euro 519,98

unbefristet

Top Nr. 10 Nettomiete pro Monat Euro 436,25

Möbelmiete pro Monat Euro 22,96

Befristung bis 30.06.2027

Top Nr. 11+12 Nettomiete pro Monat Euro 653,37

Möbelmiete pro Monat Euro 40,--

Befristung bis: 31.01.2027

Nettomieteinnahmen Stand 09/2025, ca. € 1.672,56 pro Monat

Flächenangabe, gemäß NWG ohne Freifläche und Keller (alles ca. Angaben):

Top 7+8 72,06 m²

Top 9 47,34 m²

Top 10 47,90 m²

Top 11+12 69,73 m²

Nebenkosten bei Kauf:

3,5% Grunderwerbsteuer; 1,1% Grundbucheintrag; Vertragserrichtung/Treuhandschaft: 1,8 % zuzüglich 20% USt und Barauslagen, zuzüglich 0,5% bei Fremdfinanzierung mit KV-Erstellung und Treuhandschaft durch Kanzlei Dr Briem / Mag Malburg. Veranlassung des GB-Eintrages; 3% Vermittlungsprovision zuzügl. Ust. die bei Annahme des Kaufanbots direkt fällig wird, da wir in Vorleistung treten, ggf. Finanzierungskosten und Gebühren der Bank oder des Kreditinstitutes, sofern erforderlich.

Falls eine Finanzierung erforderlich ist, lassen Sie dies bitte vorab von der Bank ihres Vertrauens prüfen oder fragen Sie nach unseren Finanzierungspartnern.

> danke vielmals

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m

Universität <500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap