

von den



Aussenansicht

**Objektnummer: 147/31356**

**Eine Immobilie von Lind Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Wohnfläche:</b>	47,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 60,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,22
<b>Kaufpreis:</b>	259.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Franz LIND

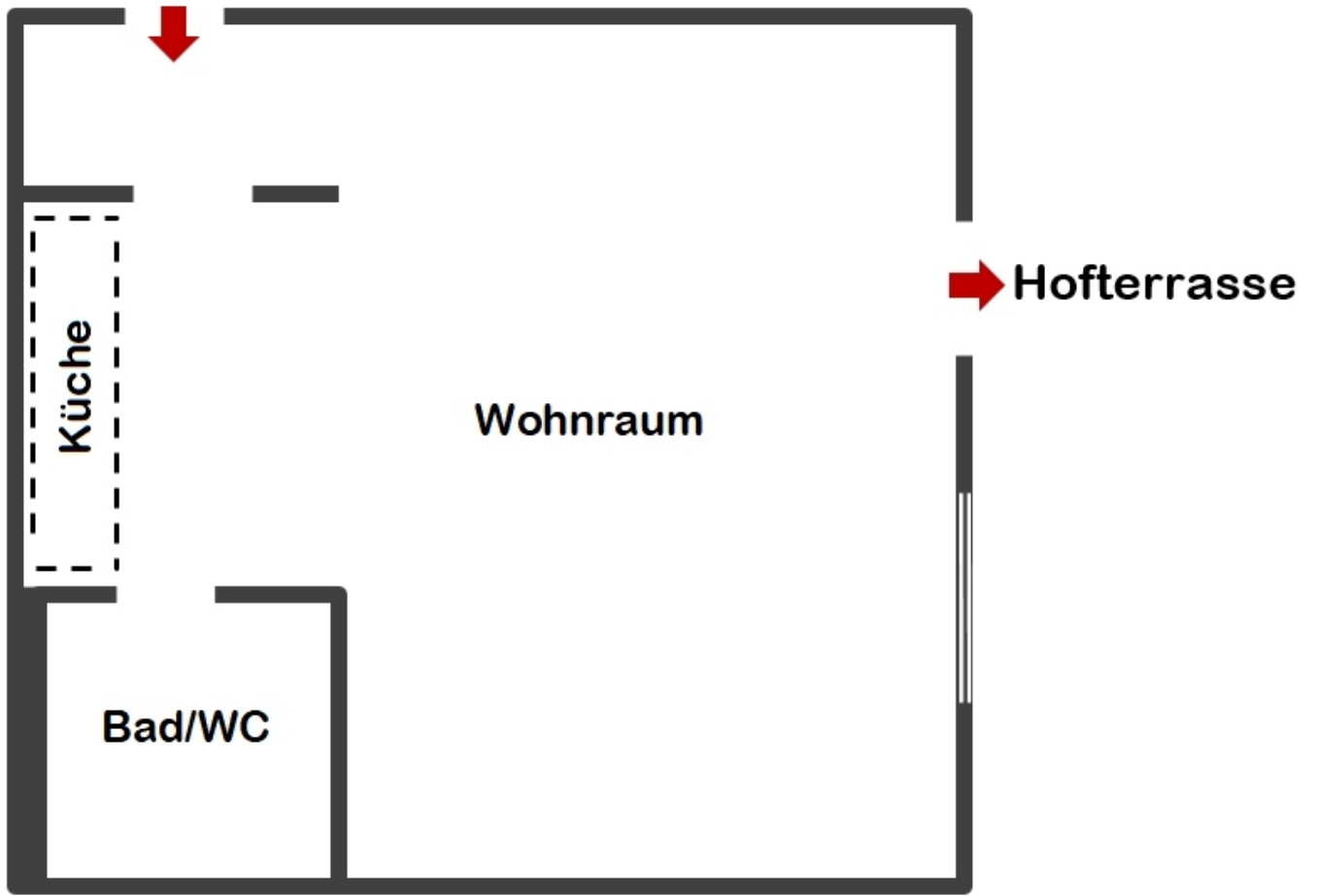
Lind Immobilien GmbH

T 01/526 26 36 13

H 0699 1008 5785

F 01/526 26 36 - 37

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

**1-Zimmer-Apartment im Palais Siebenbrunn | Nähe Reinprechtsdorfer Straße Ich freue mich auf Ihren Anruf! Franz Lind 01 526 26 36, 0699 1008 5785** Das Palais Siebenbrunn wurde in den Jahren 1929 bis 1931 im Bauhausstil von Hermann Stiegholzer und Herbert Kastinger errichtet und 1998 vom Architekt DI Heinz Lutter revitalisiert. Die ausführende Gesellschaft hat für die Revitalisierung des denkmalgeschützten Palais den Stadterneuerungspreis bekommen. Die hohen Eingangshallen und die breiten Stiegen verleihen dem Palais Siebenbrunn Großzügigkeit und Weite. Das 1-Zimmer-Apartment mit 47,35qm liegt hofseitig nach Osten gerichtet im 2. Liftstock. Die Architektur der Außenfassade setzt sich im Inneren des Gebäudes und der Wohnung fort. Der sehr große Innenhof ist auf der Ebene der Wohnung großteils überdacht und als Terrasse ausgeführt. Die allgemeine Hofterrasse ist direkt vom Wohnbereich aus begehbar. **Das Apartment ist bis Ende Oktober 2027 befristet vermietet.** Aus Rücksicht auf die Privatsphäre des Mieters sind die Bilder in der Anzahl und Qualität reduziert. **Ausstattung und Highlights:** Sie betreten ein geräumiges Apartment mit einer optischen Abtrennung zur offenen Küche. Das Badezimmer ist mit Waschbecken, Dusche, Waschmaschinenanschluss und Toilette ausgestattet. Der Boden entspricht dem Bauhausstil mit Industrieparkett in Eiche. Die Fenster und die Terrassentüre sind mit Isolierglas und Holz gefertigt. Zusätzlich zur Hofterrasse kann die allgemeine Dachterrasse mit ca. 100qm benutzt werden. Hier haben Sie einen wunderbaren Fernblick über Teile der Stadt. Ein Kellerabteil mit 2,94qm steht zur Verfügung. **Kosten:** Kaufpreis 259.000,00 EUR monatl. Betriebskosten 152,10 EUR inkl. Ust. monatl. Reparatur-Rücklage 102,60 EUR Der Saldo der Reparatur-Rücklage per 31.12.2023 ist positiv. **Einnahmen:** Jährliche Nettomiete ohne Betriebskosten 7.623,36 EUR **Lage und Infrastruktur:** Direkt im Gebäude befindet sich ein Supermarkt als idealer Nahversorger. Gute öffentliche Verkehrsanbindung durch: S-Bahnen, Straßenbahnen, Badner Bahn, Busse und die künftige U-Bahn. Die Fahrzeit mit dem Auto oder Motorrad zu den Autobahnen dauert wenige Minuten. **Resümee:** Die interessante Architektur, mit der guten Lage, sowie das Preis- und Leistungsgefüge ist aus fachlicher Sicht sehr empfehlenswert! **Ich freue mich auf Ihren Anruf! Franz Lind 01 526 26 36, 0699 1008 5785** Energieausweis: HWB 60,60 fGEE 2,22 Keine Gewähr bei Abweichungen der Flächen und Preise etc. Im Falle des Zustandekommens eines Kaufvertrages, ist an uns die gesetzliche Provision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer laut der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregel für Immobilienmakler (BGBl. 297/1996), zu bezahlen.