

**Preiswerte 4-Zimmer-Wohnung in Oberdöbling /  
Althangrund - U6**



Hauseingang

**Objektnummer: 147/31361**

**Eine Immobilie von Lind Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1913
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 121,82 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,24
<b>Kaufpreis:</b>	332.500,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Franz LIND

Lind Immobilien GmbH

T 01/526 26 36 13

H 0699 1008 5785

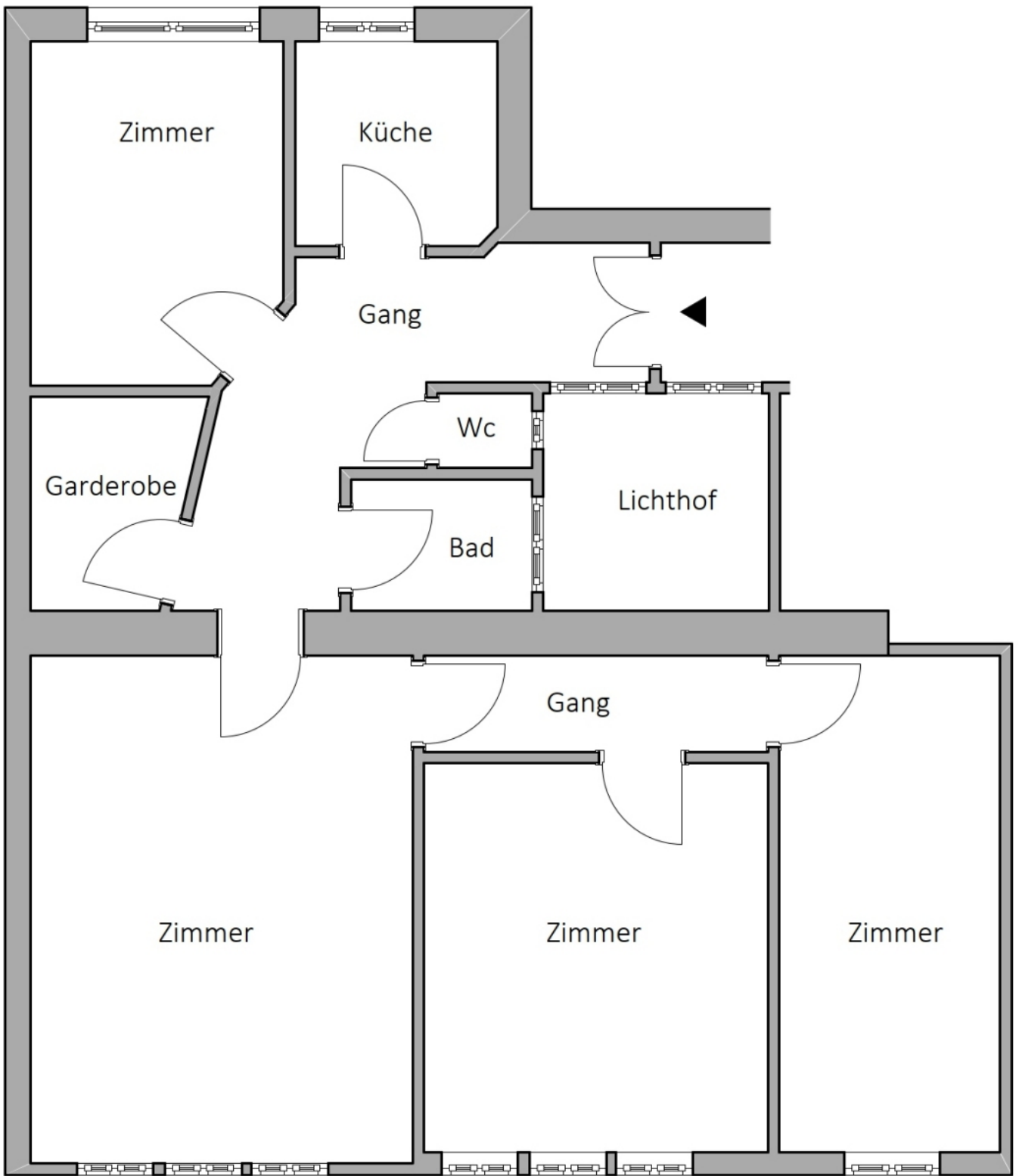
F 01/526 26 36 - 37

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









## Objektbeschreibung

**4-Zimmer-Wohnung im 19. Bezirk | Nähe Liechtenwerder Platz | an der Grenze Oberdöbling und Althangrund | U6 Nussdorfer Straße! Ich freue mich auf Ihren Anruf! Franz Lind 01 526 26 36, 0699 1008 5785** In einem gepflegten Altbau erwartet Sie eine sehr gut angelegte 4-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 95qm. Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock mit Ausblick größtenteils in Richtung Süden. Die Wohnung ist als Wohngemeinschaft vermietet. Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter sind die Bilder in der Anzahl und Qualität reduziert. **Raumaufteilung:** zentraler Vorraum 4 Zimmer Küche Badezimmer separate Toilette Abstellraum – Garderobe Kellerabteil, ca. 1,6qm **Ausstattung und Highlights:** Das Innere der Wohnung ist in gutem Zustand, die Fenster verfügen über Isolierglas. Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Raumaufteilung, jeder Raum ist zentral begehbar. Die Gastherme für die Etagenheizung und Warmwasseraufbereitung ist 3 Jahre jung. Ebenso positiv sind die sehr niedrigen Betriebskosten! **Kosten:** Kaufpreis 332.500,00 EUR monatl. Betriebskosten 222,85 EUR inkl. Ust. monatl. Reparatur-Rücklage 115,54 EUR Saldo der Reparatur-Rücklage rund 39.000,00 EUR per Dez. 2024 **Einnahmen:** jährliche Nettomiete ohne Betriebskosten 12.406,80 EUR **Lage und Infrastruktur:** Gute öffentliche Verkehrsanbindung durch: U-Bahn Linie 6, Straßenbahnlinien D, 37, 38, Busse und Schnellbahnen vom Bahnhof Spittelau. Attraktive Radwege, der Donaukanal und die gut erreichbare Donauinsel laden zu sportlichen Betätigungen und Bewegung im Freien ein. Die Fahrt mit dem Auto oder Motorrad zur Donauuferbahn dauert ca. 5 Minuten. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für Fans der Kulinarik stehen viele Heurige und Restaurants im nahen Umfeld zur Verfügung. **Resümee:** Die gelungene Raumaufteilung, gepaart mit der guten Lage, sowie das Preis/Leistungsgefüge ist aus fachlicher Sicht sehr empfehlenswert! **Ich freue mich auf Ihren Anruf! Franz Lind 01 526 26 36, 0699 1008 5785** Energieausweis: HWB 121,82 fGEE 2,24 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.