

**2 Wohnungen (unbefristet) mit Potenzial im Hochparterre**



**Objektnummer: 2533/6630**

**Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1907
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	89,54 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	98,34 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 124,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,84
<b>Kaufpreis:</b>	160.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	87,66 €
<b>USt.:</b>	8,77 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Christian Goldschwend**

Börner Ihr Hausmakler GmbH  
Adalbert Stifterstr. 21/2/39  
1200 Wien

H +43 664 123 09 90





## Objektbeschreibung

Diese beiden Wohnungen, Top 9 und 10, liegen im Hochparterre eines im Jahr 1907 errichteten und inzwischen inkl. DG-Ausbau komplett sanierten Altbaus, und sind seit 01.08.1995 als Top 9-11 unbefristet vermietet. Die seinerzeit vermietete Fläche beträgt laut Mietvertrag 98,34m<sup>2</sup>. Im Jahr 2012 erfolgte die Begründung von Wohnungseigentum, wobei aus den bezeichneten Flächen die Wohnungen Top 9 (47,86m<sup>2</sup>) und Top 10 (41,68m<sup>2</sup>) als zwei unabhängige Wohnungseigentumsobjekte mit zeitgemäßem Grundriss geschaffen wurden. Diese Teilung sowie die geplanten Umbauten wurden aufgrund des noch aufrechten Mietvertrages bis dato noch nicht durchgeführt.

Die Bruttomiete beträgt derzeit EUR 448,79 (EUR 320,33 Hauptmietzins und EUR 87,66 Betriebskosten, beides zzgl. 10% USt), der Beitrag zur Reparaturrücklage beträgt 117,70.

*Fordern Sie noch heute unser Detailexposé an, welches die genaue Adresse, alle Daten, sowie weitere Bilder und Informationen zur Lage 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 <1.500m

Krankenhaus <2.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.000m

Höhere Schule <6.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### Sonstige

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap