

# **Vielversprechende Anlegerwohnung in Dornbach zum Verkauf!**



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

Image00001

**Objektnummer: 141/79022**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Albanien
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	121,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 113,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,61
<b>Kaufpreis:</b>	280.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Sara Hufnagl

Rustler Immobilientreuhand

T +43 1 894 97 49 667

H +43 676 834 34 667

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





## Objektbeschreibung

**Entdecken Sie diese vielversprechende Anlegerwohnung im beliebten Dornbach!** In der zentralen Gegend des 17. Bezirks von Wien kommt diese 5-Zimmer-Maisonettewohnung in einem charmanten Zinshaus, das um 1914 erbaut wurde, zum Verkauf! Die Wohnung wird mit einem bestehenden **Wohrecht** verkauft! Die Wohnung besticht nicht nur durch ihre erstklassige Anbindung, sondern auch durch ihre durchdachte Gestaltung und gemütliche Atmosphäre. Dieses Angebot bietet eine vielversprechende Möglichkeit, kostengünstig in Immobilien zu investieren und später die Option zu haben, die Wohnung als Investment zu vermieten oder sie nach Ablauf des Mietverhältnisses (Wohnrecht) zu Ihrem eigenen Zuhause umzugestalten. Die aktuellen Mieter sind etwa 80 Jahre alt. Die Maisonettewohnung befindet sich im Hochparterre / 1.Stock und ist wie folgt aufgeteilt: +) Vorräume +) Schrankraum +) 2 Küchen +) 5 Zimmer +) 2 Bäder und 2 WC Zusammenfassend eignet sich diese Wohnung perfekt als Anlage und kann in späterer Zukunft auch ideal für Familien genutzt werden! Sie bietet die einzigartige Chance, die Vorteile eines bestehenden Mietverhältnisses mit der Option zu kombinieren, in Zukunft eine freiwerdende Wohnung zu übernehmen und sie zu Ihrem eigenen Zuhause zu gestalten! Neben diesen Vorteilen, überzeugt diese Wohnung durch Ihre erstklassige ruhige und dennoch sehr zentrale Lage im 17. Bezirk. Mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, nahegelegenen Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsanbindungen bietet die Lage eine attraktive Umgebung für Mieter sämtlicher Altersgruppen. Darüber hinaus wird die neue U-Bahn Linie U5, welche als erste vollautomatische U-Bahn in Österreich unterwegs sein wird, die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ausbauen. Die Endstation Hernals, wird nur 6 Gehminuten entfernt sein und von dort aus erreicht man bequem das Stadtzentrum über den Rathausplatz bis zum Karlsplatz. Nutzen Sie diese Chance, in einer begehrten Gegend zu investieren und kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. **Lagebeschreibung** Das Zinshaus in beliebter Lage des 17. Wiener Gemeindebezirks, zwischen der **Alszeile und der Hernalser Hauptstraße**, besticht durch seine **Kombination aus einer ruhigen Wohngegend und einer sehr guten Infrastruktur und Nahversorgung**. In wenigen Minuten erreichen Sie die **Schnellbahnstation Wien Hernals**. Außerdem verkehren in unmittelbarer Nähe die **Straßenbahnlinien 2, 10 und 43**. Mit diesen gelangen Sie innerhalb von nicht einmal einer halben Stunde in die Wiener Innenstadt. Darüber hinaus wird der Ausbau des Wiener U-Bahn-Netzes durch **die Linie U5**, welche fußläufig erreichbar sein wird, eine weitere Bereicherung der Infrastruktur sein! In unmittelbarer Umgebung finden Sie unter anderem Supermärkte, Apotheken, Bäcker und Restaurants. Eine Volksschule und Hauptschule sind nur wenige Gehminuten entfernt und machen den Schulbesuch für die Kinder besonders einfach. Darüber hinaus kann man sich etwas Auszeit bei Spaziergängen zum Beispiel über den Grünbeckweg, auf der gegenüberliegenden Seite der bekannten Alszeile, oder im nahegelegenen Kongreßpark nehmen. Direkt um die nächste Ecke befindet sich das **Wiener –Sport -Club –Fußballstadion**, welches zu den traditionsreichsten Spielstätten in Europa zählt und ein Fassungsvermögen von fast 7.830 Zuschauern hat. Somit bietet die Lage sowohl für Spaziergänger, Läufer, als auch für Fußballfans ein gutes Freizeitangebot!