

**360° TOUR // ANLAGEOBJEKT - ALTBAU
EIGENTUMSWOHNUNG nahe MARGARETENPLATZ**



Zimmerflucht

Objektnummer: 5_18128

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	ca. 1900
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	82,18 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 152,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	570.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



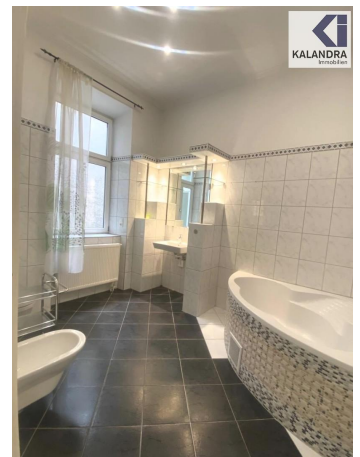
Oliver Kalandra

KALANDRA Immobilien
Franz-Josefs-Kai 33/ 6
1010 Wien

T +43-1/533-32-69 12
H +43-699/ 1040-4010

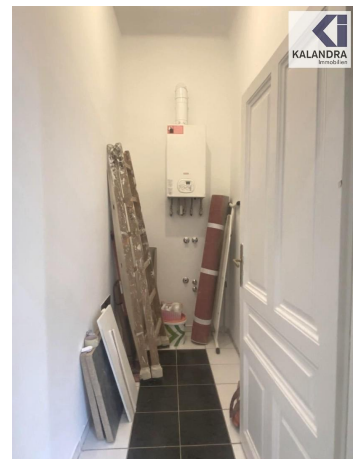
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

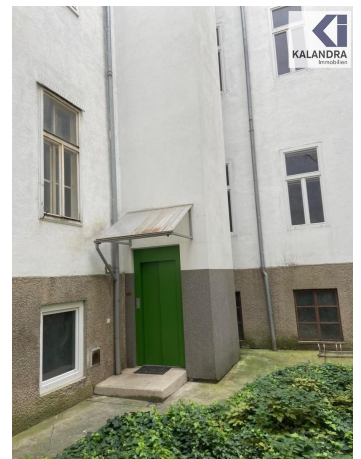
Verfügung.

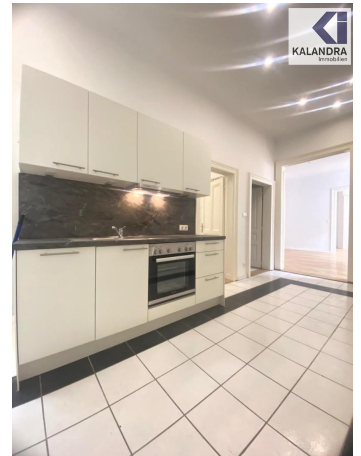


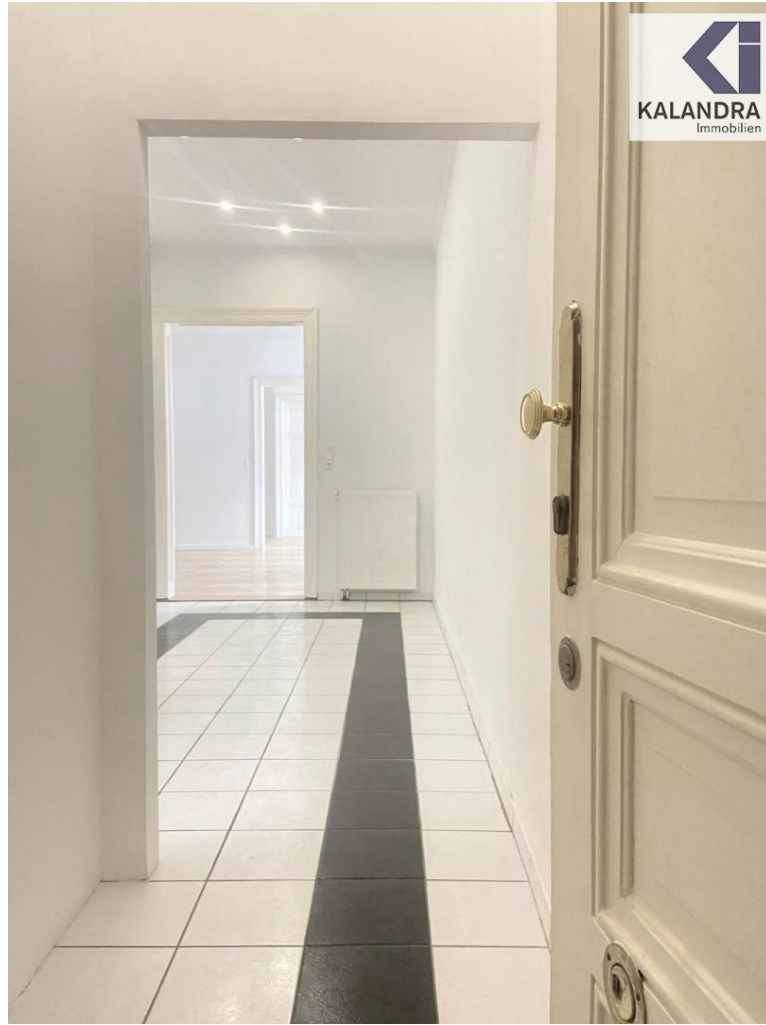


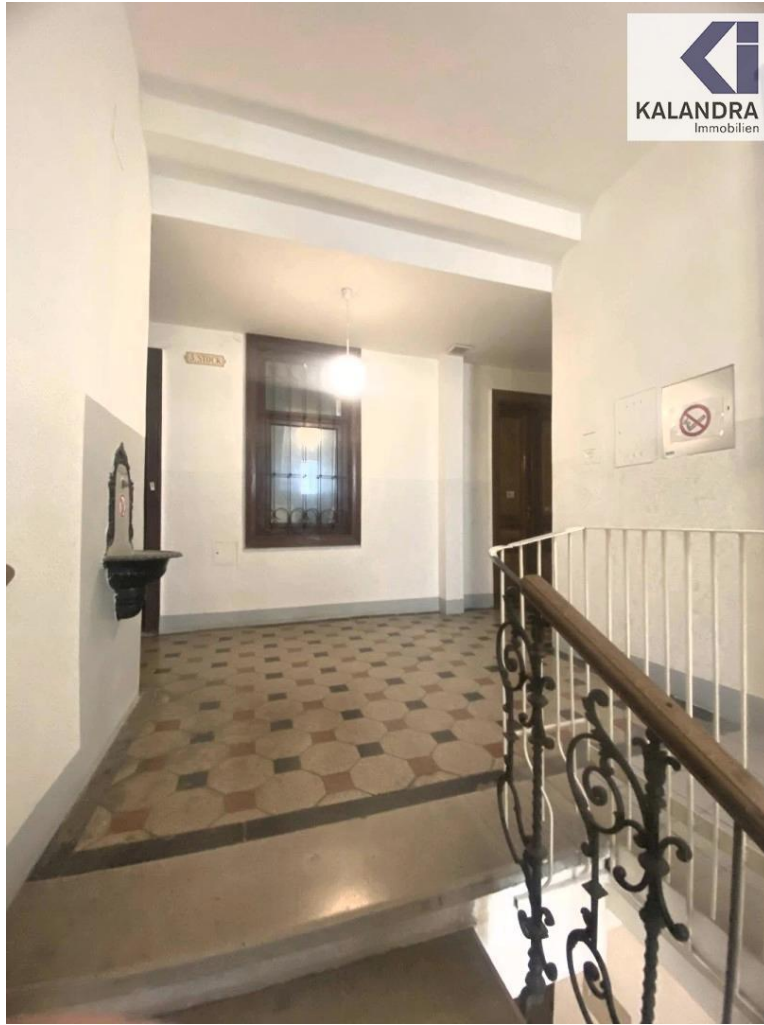


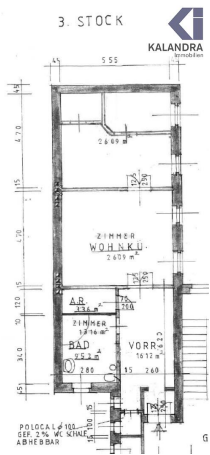












Objektbeschreibung

ALTBAUEIGENTUM in sonniger HOFRUHELAGE Diese renovierte 3-Zimmer Altbauwohnung ist im 3.Liftstock eines gepflegten und renovierten Jahrhundertwendehauses gelegen und rein südseitig, in einen Innenhof orientiert. **Raumaufteilung:** Vorraum mit Abstellraum (Einbaumöglichkeit für ein zweites WC), übergehend in einen erweiterten Vorraum, in dem eine offen gestaltete Wohnküche (ca. 15m²) integriert ist, großzügiges, tagesbelichtetes Badezimmer mit Eckbadewanne, Bidet & WC (ca. 9,50m²), Wirtschaftsraum mit Heiztechnik & Waschmaschinenanschluß (ca. 3,40m²), anschließendes Wohnzimmer (ca. 26m²), danach in einer Flucht durchgängig erreichbar: ein Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum (ca. 19m²) und in Folge ein Arbeits-/ Kinderzimmer (ca. 7m²). **Ausstattung:** - die Wohnräume sind alle in einen sonnigen Innenhof orientiert - klassischer Eichen-Fischgrätparkettboden in den Wohnräumen - Flügeltüren - Vorraum, Sanitärräume und Wohnküche weiß/ grau verfliest - Küche und Badezimmer mit abgehängter Decke und Niedervolt-LED Einbausspots - Isolierglas-Verbundfenster - neue Einbauküchenzeile mit E-Herd/ Cerankochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler, Ober- & Unterschränken - Sicherheitstürbalken und Wand-Einbausafe - ein trockenes Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet - Gas-Etagenheizung Monatliche Kosten: Betriebskosten: € 151,40 + 10% USt. Liftkosten: € 31,41 + 10% USt. Reparaturrücklage: € 80,53 Reparatur-Fonds Stand per Oktober 2023: Guthaben von € 25.379,- Die Wohnung ist seit 1. April 2024 auf 3 Jahre befristet an eine Firma, die auf Kurzzeitvermietungen spezialisiert ist, gewerblich vermietet. Der Nettomieterttrag beläuft sich auf € 10.396,00 im Jahr, somit ergibt sich derzeit eine Rendite von 1,82 %. Ein aktueller Energieausweis für das Gebäude wurde vom Eigentümer angefordert und wird nachgereicht. 360° Tour:

<https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZZPW>Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärm 152.0

bedarf: kWh/(m²a)

Klasse He C

izwärmeb

bedarf: