

**Renovierungsbedürftige, zentrumsnahe, ruhige 2 bis  
3-Zimmer-Altbauwohnung - Nähe U4 und U6**



Küche - Blick zum Vorraum

**Objektnummer: 6451/113**

**Eine Immobilie von WV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1889
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	59,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 115,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,87
<b>Kaufpreis:</b>	198.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	133,97 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	113,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.128,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anita ENGEL**

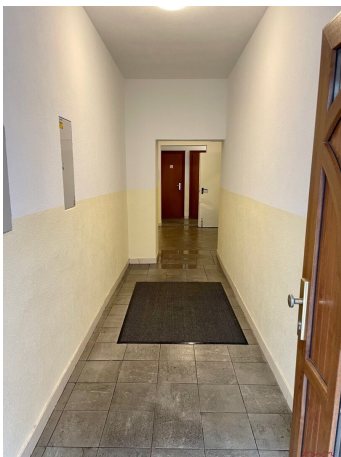
WV Immobilien GmbH  
Tuchlauben 11/2/13-14  
A-1010 Wien

T +43 1 5332619 60  
H +43 699 10616283  
F +43 1 5353955

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur

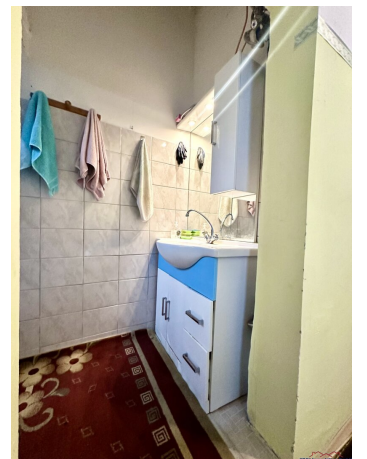


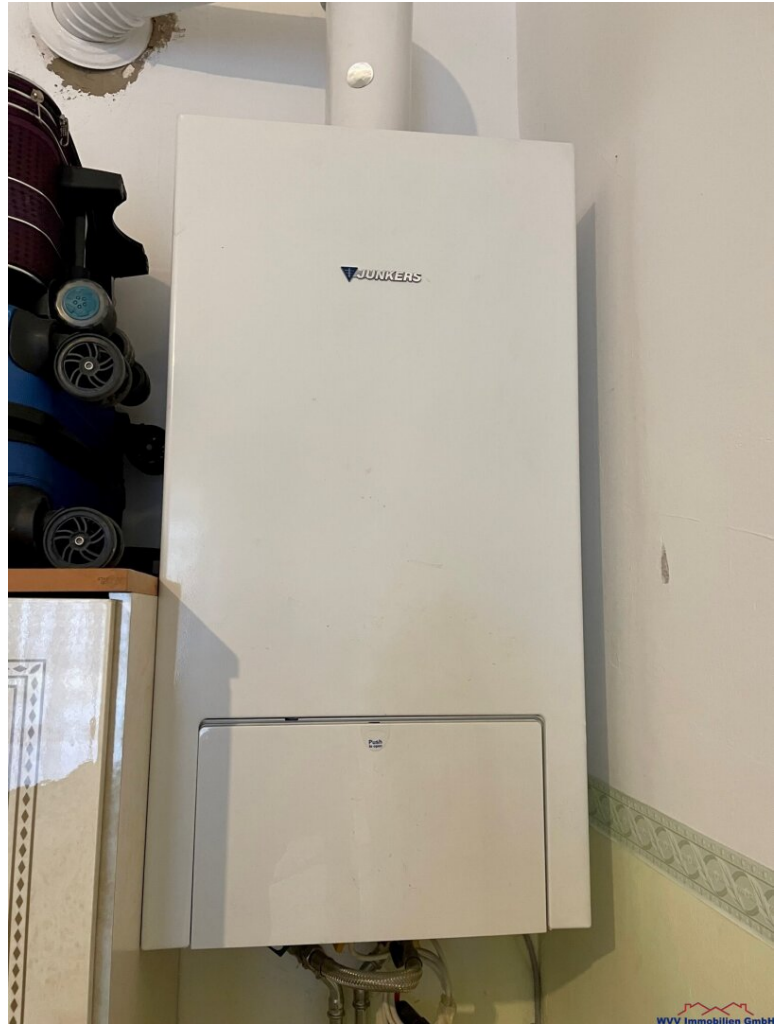




















## Objektbeschreibung

Objektinformation:

Teilmöblierte 2-Zimmer-Eigentumswohnung samt Kellerabteil im 1. Stock beim Haydnpark nahe der U4 und U6 in A-1120 Wien zu verkaufen.

Die gegenständliche Wohnung (59,23m<sup>2</sup>) verfügt über gepflegte Parkett- und Fliesenböden sowie doppelglasige Kunststoffisoliertglasfenster, wobei das geräumige Wohnzimmer samt Essplatz (gegebenenfalls in 2 Zimmer teilbar!) in eine ruhige Seitengasse sowie das große Schlafzimmer in einen ruhigen Innenhof hinaus geht.

**Das gepflegte und neu sanierte Wohnhaus verfügt über eine Gegensprechanlage, einen Fahrradabstellraum sowie Kunststofffenster in den Wohnräumen und im Stiegenhaus.**

Ausstattung und Raumaufteilung:

1 Vorraum

1 (Einbau-) Küche (Cerankochfeld, Elektrobackofen, Geschirrspüler sowie Kühl- und Tiefkühlschrank)

1 geräumiges Wohnzimmer samt Essplatz (gegebenenfalls in 2 Zimmer teilbar!)

1 großes Schlafzimmer

1 Bad (Dusche und Waschtisch)

1 separate Toilette

1 Kellerabteil

Inventar: (Einbau-) Küche (Cerankochfeld, Elektrobackofen, Geschirrspüler sowie Kühl- und



Tiefkühlschrank)

Böden: Parkett- und Fliesenböden

Fenster: doppelglasige Kunststoffisolierverglasfenster

Dieses Haus besitzt keinen Lift.

Lage:

Rasche Erreichbarkeit sämtlicher Nahversorgungseinrichtungen (Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Ärzte, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Trafiken, etc.) mit fußnaher unkomplizierter Autobus- (12A, 59A und 63A), Straßenbahn- (1, 6, 18 und 62), Schnellbahn- (Matzleinsdorfer Platz, Meidling und Badner Bahn) sowie U-Bahn-Verbindung (U4-Margareten Gürtel und U6-Längenfeldgasse).

**Eine ruhige Wohngegend, die eine ideale Mischung aus urbaner Bequemlichkeit und Wohnqualität bietet.**

**Mit dem Auto ist man in rund 10 Minuten in der Wiener Innenstadt.**

**Hard Facts:**

- **Hausbaujahr: rund 1889**
- **Bautyp: Altbau**
- **Lage: 1. Stock beim Haydnpark nahe der U4 und U6 in A-1120 Wien**
- **Wohnfläche: rund 59,23 m<sup>2</sup> (exklusive dem Kellerabteil)**
- **Zimmeranzahl: 2 bis 3 (plus Nebenräume)**
- **Heizung: JUNKERS-Gasetagenheizung**
- **Warmwasser: Boiler**
- **Inventar: (Einbau-) Küche (Cerankochfeld, Elektrobackofen, Geschirrspüler sowie Kühl- und Tiefkühlschrank)**
- **Verkehrsanbindung: 59A, 12A, U4, U6**
- **auch für Anleger (Vermietung)**

Sonstiges:

Betriebskosten: brutto EUR 247,26 pro Monat (inklusive Reparaturfondsrücklage und Sanierungsdarlehen bis 01/2031)

Reparaturfondsrücklage: EUR 3.956,48 per 31.12.2023

Verfügbarkeit: 1 Monat ab der notariell beglaubigten Kaufvertragsunterfertigung!

**Kaufpreis (bestands- und geldlastenfrei): nur EUR 199.000,-- !!!**

Vermittlungsprovision (Allein- bzw. Exklusivvermittlung): 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % Umsatzsteuer

Gemäß der Richtwertmietzinsberechnung ist von einer rund 3%-igen Rendite auszugehen, wobei die Wohnung sofort vermietbar sein sollte.

**Diese Eigentumswohnung bietet eine ideale Gelegenheit für Singles, Studenten, Kleinfamilien oder Anleger und Investoren, die eine charmante und gut gelegene Wohnung im 12. Bezirk suchen.**

Gerne zeige ich Ihnen die Wohnung auch persönlich.

**Anita Engel**  
**Immobilienvermittlerin i.A.**  
**WVV IMMOBILIEN GmbH**  
**beh. konz. Immobilienvermittlung und -verwaltung**

**Tuchlauben 11/2/13-14, 1010 Wien**

[+43 1 533 26 19 - 60](tel:+431533261960)

[+43 699 10 61 62 83](tel:+4369910616283)

**E-Mail: [immobilien@wvvgmbh.at](mailto:immobilien@wvvgmbh.at)**

**[www.wvvgmbh.at](http://www.wvvgmbh.at)**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m



**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap