

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



Objektnummer: 6451/113

Eine Immobilie von WV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

7.128,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



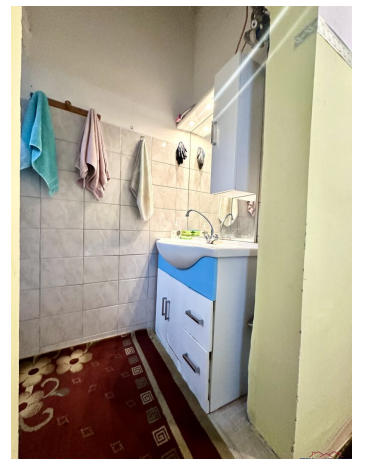
Anita ENGEL

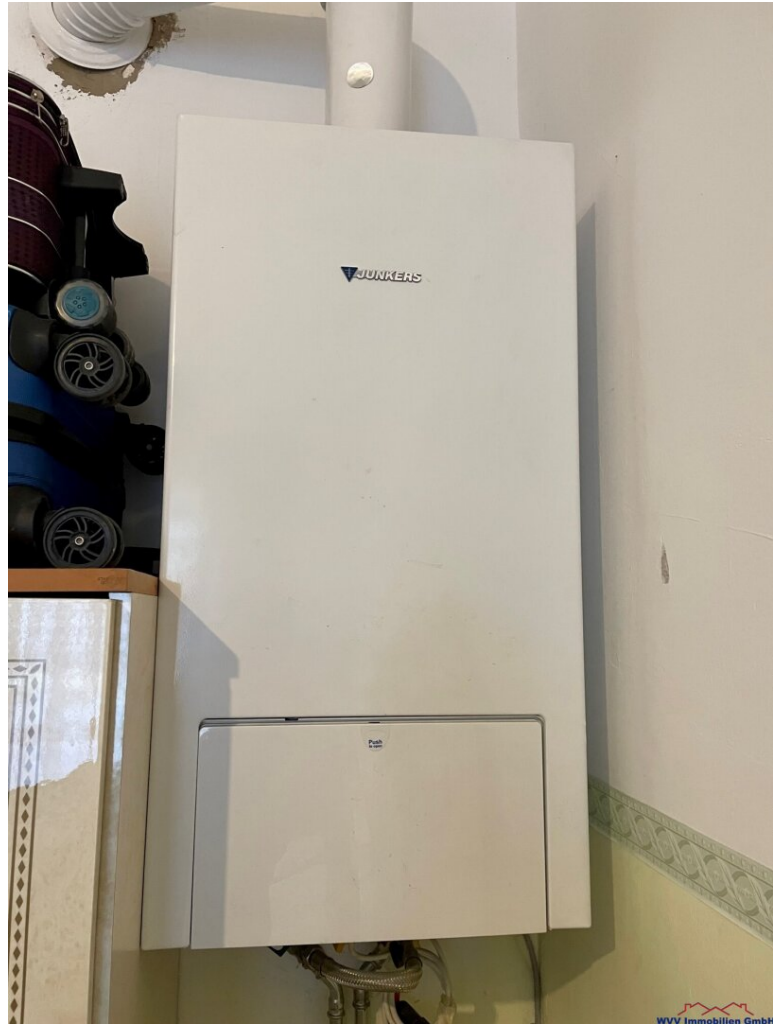
WV Immobilien GmbH
Tuchlauben 11/2/13-14
A-1010 Wien













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 (59,23m²) 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 m² (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

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