

**Anlage oder Eigennutzung! Vielseitige  
Nutzungsmöglichkeiten!**



Büro

**Objektnummer: 3827\_328**

**Eine Immobilie von RE/MAX Harmony**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1954
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 1,96 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,96
<b>Kaufpreis:</b>	320.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Volkan Siddetli**

RE/MAX Harmony  
Wienerstraße 39  
2620 Neunkirchen

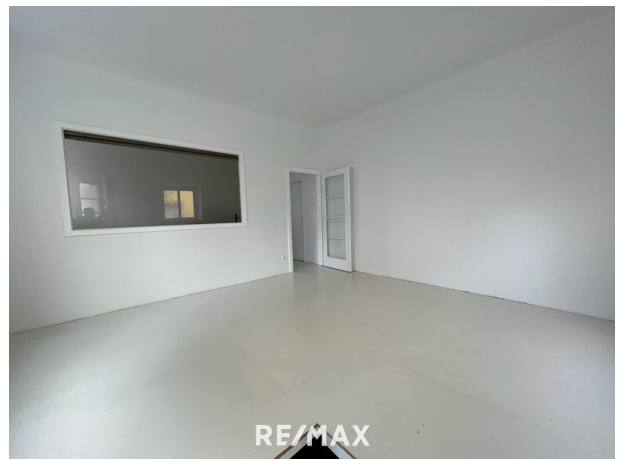
T +43 2635 66 461  
H +43 664 1908659

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur











## Objektbeschreibung

Anlage oder Eigennutzung! Dieses Objekt mit ihren vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten - privat oder geschäftlich - steht zum Verkauf. In den letzten Jahren wurde es beispielsweise als Geschäftslokal, Studentenwohnung, Künstlerstudio, aber auch als Wohnatelier verwendet. Das Objekt wurde vor einigen Jahren generalsaniert (wie u.a. Fenster, Heizung, Parkettboden etc.). Die Räume lassen sich ohne großen Aufwand flexibel gestalten, wobei auch zwei Eingänge (Eckeingang straßenseitig, sowie über das Stiegenhaus), von Vorteil sind. Derzeit besteht das Objekt aus zwei teilweise getrennten Einheiten, mit jeweils eigenen Sanitäreinrichtungen. Die unmittelbare Umgebung gehört zum wirtschaftlich aktivsten Teil von Simmering. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ideal. Eine Tiefgarage in unmittelbarer Nähe ist sicherlich auch von Vorteil. Gesamtmieteinnahmen: derzeit rund € 2.500,- Nettomiete / Monat  
HIERZU EINIGE DETAILS: > Nutzfläche - ca. 88 m<sup>2</sup> > Widmung - Geschäftslokal/Lokal/Büro > 2 Küchen > 5 Zimmer > Kellerabteil > Gasheizung IN DER NÄHE: > ruhige Lage - Nähe Enkplatz > vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, etc. > Simmeringer Hauptstraße > Zentrum von Simmering > gute öffentliche Anbindung - U3, Straßenbahn, Autobuslinie, Schnellbahn Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem tollen Objekt, ich freue mich auf Sie! Finanzierung: Gerne kümmern wir uns um Ihre Finanzierung. Unsere Finanzexperten arbeiten mit verschiedenen Banken und können für Sie daher unverbindliche Angebote vorbereiten. Sprechen Sie Ihren Makler/in aktiv an. Die Angaben zum Objekt basieren auf uns zur Verfügung gestellten Informationen. Eine Haftung unsererseits ist hierfür ausgeschlossen. Detailfragen werden im Zuge von Besichtigungen besprochen, geklärt oder nachgereicht. Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantworten können. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG) Dieses Angebot ist unverbindlich und einer Zwischenverwertung vorbehalten. Nebenkosten Kaufvertrag: 3,5 % Grunderwerbsteuer 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt. Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

Angaben  
gemäß gese  
tzlichem  
Erfordernis:  
He 1.9  
iz 6 k  
wä W  
rm h/(  
eb m<sup>2</sup>  
ed a)  
arf  
:  
KI C  
as  
se



He  
iz  
wä  
rm  
eb  
ed  
arf  
:  
Fa 1.9  
kto6  
r G  
es  
am  
ten  
er  
gie  
effi  
zie  
nz:  
KI D  
as  
se  
Fa  
kto  
r G  
es  
am  
ten  
er  
gie  
effi  
zie  
nz: