

**2-Zimmer-Anlegerwohnung in Top-Lage des 9. Bezirks!  
€295.000,- Richtpreis!**



**Objektnummer: 3099**

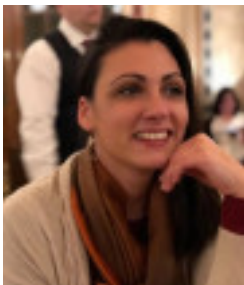
**Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1899
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	68,16 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 107,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,59
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	141,87 €
<b>USt.:</b>	17,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

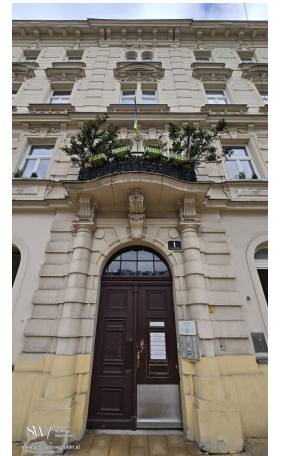
## Ihr Ansprechpartner



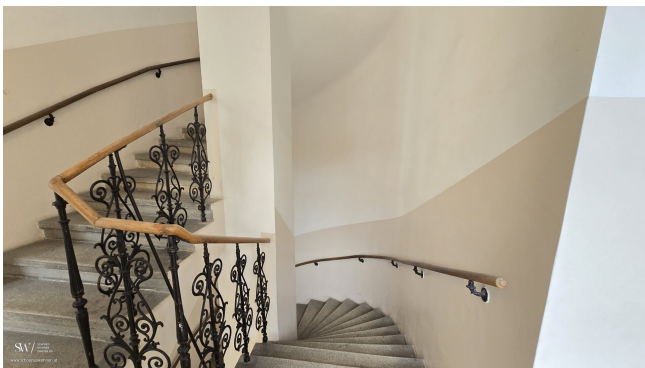
### **Eveline Momirov CEO Assistant**

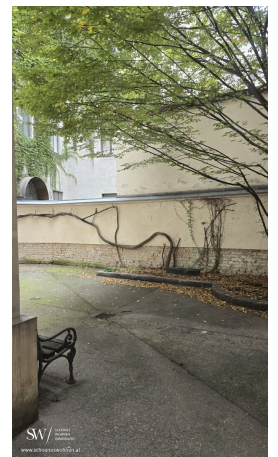
Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH  
Hernalser Hauptstrasse 172  
1170 Wien

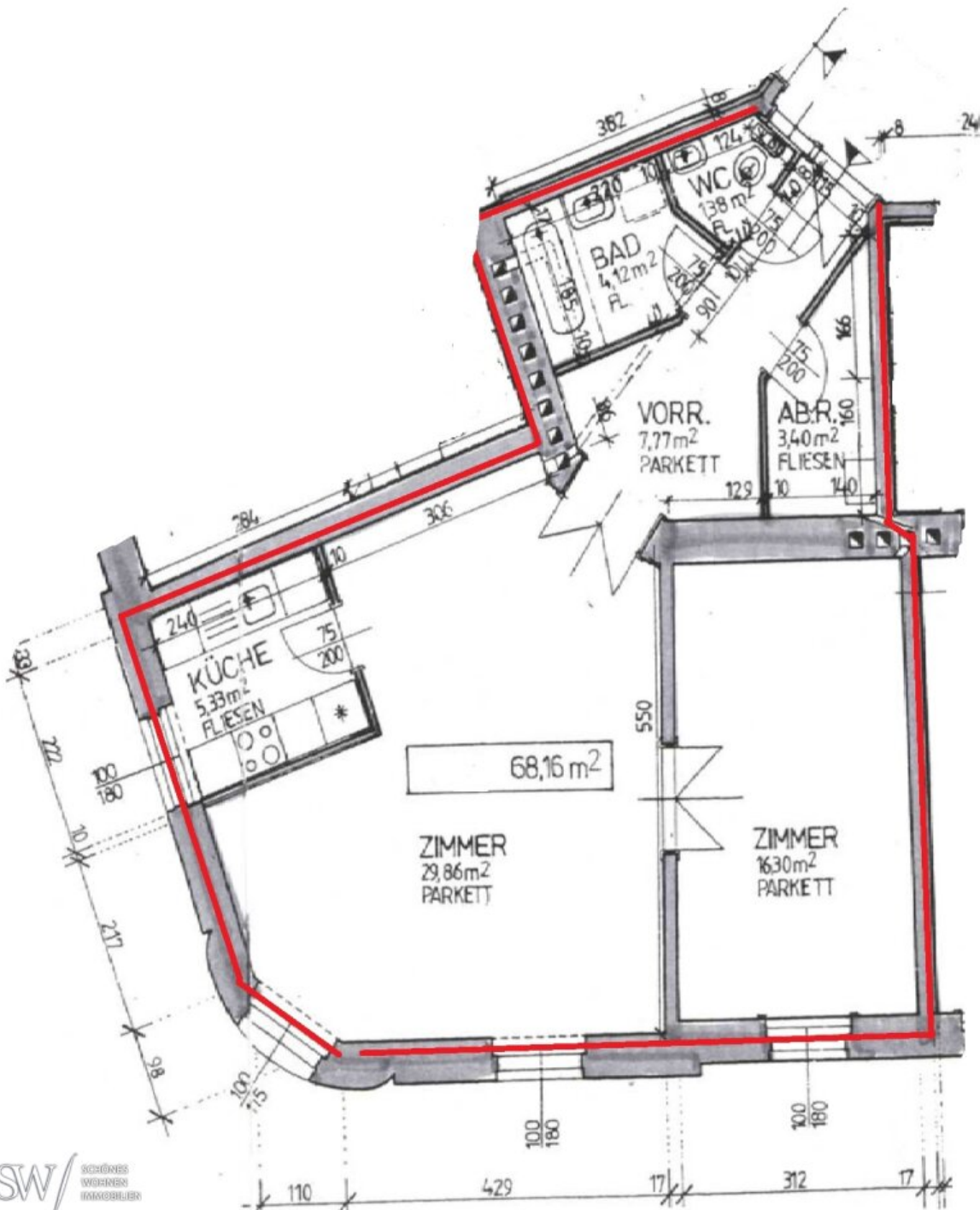
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Hierbei gelangt eine **unbefristet vermietete 2-Zimmer-Wohnung** im 3. Liftstock mit einer **Wohnfläche von 68,16 m<sup>2</sup>**, zum Verkauf.

**Bei der Mieterin handelt es sich um eine ca. 85-jährige Dame.** Es sind keine Eintrittsberechtigten Personen bekannt. Sie hat keine Kinder und lebt schon sehr lange alleine.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorzimmer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Bad
- WC
- Abstellraum

Bei näheren Fragen können Sie uns gerne kontaktieren. Bei einem persönlichen Gespräch erhalten Sie weitere wichtige Informationen.

### **Eine Besichtigung der Wohnung ist nicht möglich!**

Aufgrund der sehr gefragten Lage im 9. Wiener Gemeindebezirk nahe der U6 in einem Prachtbau aus der Jahrhundertwende kauft man hier nicht nur eine sehr begehrte Wohnung, sondern investiert auch gleichzeitig in einem hohen Potenzial an exorbitanten Ertrag bzw. Gewinn, sobald die Wohnung leer wird.

### **Kaufpreis:**

Beim ausgeschriebenen Kaufpreis von €295.000,- handelt es sich um einen **Richtpreis**, der je nach Nachfrage nach oben oder unter variieren kann.

### **Hauszustand:**

Dieses Altbauhaus wurde ca. im Jahre 1899 erbaut und ist in einem einwandfreien Zustand. Im Zuge des Lifteinbaus im Jahre 1995 wurde das Dachgeschoss ausgebaut. Im Eingangsbereich finden Sie den Flair eines Altbauhauses sowie dessen typische Wandverzierungen wieder.

### **Lage und Umgebung:**

Beste Lage des 9. Wiener Gemeindebezirks. In unmittelbarer Nähe befinden sich alle erforderlichen Einrichtungen, wie Supermärkte, Restaurants, Cafes & Bars, Spitäler,



Universitäten sowie eine Apotheke (im Haus). Auch öffentliche Verkehrsanbindungen sind in wenigen Schritten zu erreichen, welche in nur 10 Minuten die Innenstadt erreichen.

### **Verkehrsanbindungen:**

Straßenbahnlinie: 43 und 44

U-Bahn: U6

*Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis mit dem Abgeber besteht.*

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich und beruht auf Angaben des Abgebers. Wir übernehmen hierfür keine wie immer geartete Haftung.

Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Fr. Eveline Momirov unter [0676/ 350-12-20](tel:06763501220). Per Mail erreichen Sie mich unter [eveline.momirov@schoeneswohnen.at](mailto:eveline.momirov@schoeneswohnen.at)

Unterlagen zum Objekt werden Ihnen gerne auf Wunsch übermittelt.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!!!

Schönes Wohnen Immobilien

[www.schoeneswohnen.at](http://www.schoeneswohnen.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap