

**Rembrandtstraße 1: generalsaniert - zentrale Lage mit  
Donaukanal-Blick und gute Raumaufteilung**



**Objektnummer: 25366**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 122,92 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,04
<b>Kaufpreis:</b>	400.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.813,11 €
<b>Betriebskosten:</b>	169,18 €
<b>USt.:</b>	20,72 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Meyrhofer**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien





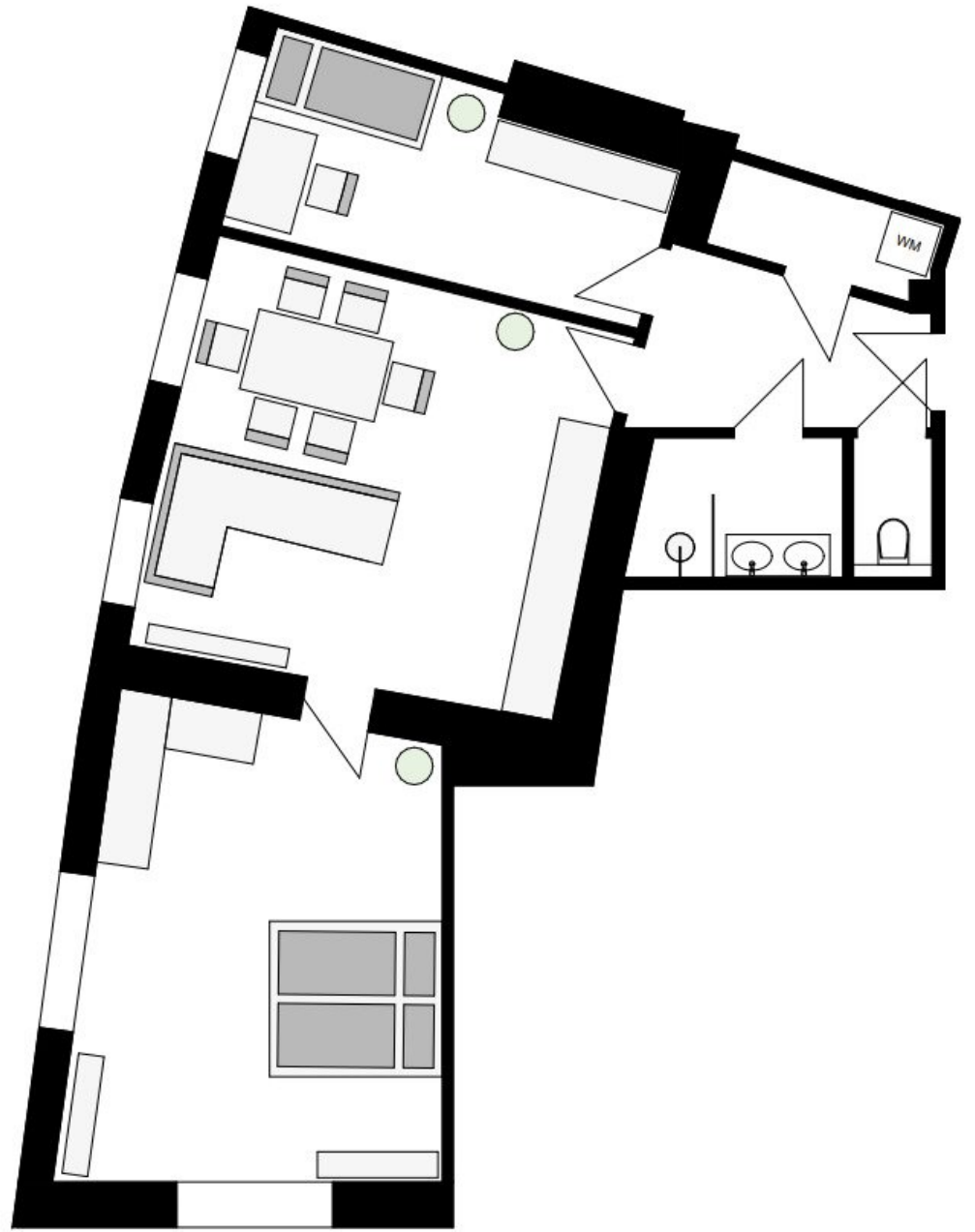














# Objektbeschreibung

**Geschätzte InteressentInnen!**

**Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung mehrerer, konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das Kontaktformular.**

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## **Liegenschaft.**

Die verkaufsgegenständliche Wohnung liegt im ersten Liftstock der 1959 errichteten Wohnhausanlage in der Rembrandtstraße 1, 1020 Wien.

Bei der gegenständlichen Wohnung kann auf Grund des Rückzahlungsbegünstigungs-Gesetzes 1971 der "freie Mietzins" verlangt werden.

Die Wohnfläche beträgt ca 69m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- WC
- Badezimmer
- Abstellraum
- Küche (könnte auch in Arbeitszimmer/SZ umgewandelt werden)
- 2 Zimmer

Derzeit ist die Wohnung in Sanierung und wird in kurze Fertiggestellt.

Die Rücklagenstand betrug per 31.12.2023 € 63.000,-. In dem Haus befinden sich insgesamt vierzig Wohneinheiten.

Die Beheizung erfolgt mittels einer zentralen Wärmebereitstellung mit Fernwärme.

Aufgrund der Lage zum Donaukanal, kann es bei offenem Fenster zu einer Beeinträchtigung durch den Straßenlärm kommen. Dank der südwestlichen Ausrichtung ist die Wohnung ganztags als hell zu beschreiben.

## **Lage.**

Die Lage in der Rembrandtstraße 1 spricht für sich selbst. Das beliebte Servitenviertel liegt nur

einen Katzensprung über den Donaukanal entfernt. Auch die Wiener Innenstadt, mit einem breit gefächertem Angebot an Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit- und Kulturprogrammen, ist nur wenige Gehminuten entfernt. Öffentlich ist die Liegenschaft aufgrund naheliegender Haltestellen der Straßenbahnlinien 1, 2, 31 und U-Bahnlinien U2, U4 perfekt angebunden. Auch in direkter Umgebung befinden sich Supermärkte (Billa, Penny), eine Apotheke, Arztpraxen und Restaurants.

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

"Obere Donaustraße" - Straßenbahn 1, 2, 31 (210m entfernt - 3 Gehminuten)

"Schottenring" - U-Bahn U2, U4; diverse Nachtbuslinien (550m entfernt - 8 Gehminuten)

"Roßauer Lände" - U-Bahn U4 (600m entfernt - 8 Gehminuten)

Ob Spaziergehen im Augarten, Bummeln in der Stadt oder ein Cocktail am Donaukanal - die Lage lässt keine Wünsche offen.

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.**

*Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf die Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap