

**"++ zentral ++ frei vermietbar ++"**



01. Eigentumswohnung 1040 Wien

**Objektnummer: 1626\_26468**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1964
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,05
<b>Kaufpreis:</b>	280.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**MBA Dominik Schreyer-Richtarz**

RE/MAX Elite  
Operngasse 26  
1040 Wien

H +43 676/301 06 02  
F +43 1/208 31 44





RE/MAX  
RE/MAX  
Donau-City-Immobilien



RE/MAX  
RE/MAX  
Donau-City-Immobilien



RE/MAX  
RE/MAX  
Donau-City-Immobilien







**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

## Objektbeschreibung

"++ zentral ++ frei vermietbar ++" Diese Wohnung wartet im 1. Liftstock eines sehr gepflegten Neubaus, der seit 2004 mit einem Vollwärmeschutz ausgestattet ist, in zentraler Lage am Mittersteig 7 ab sofort auf ihre(n) neuen Eigentümer. Sämtliche Räume sind zentral über den Vorraum erreichbar. Ein großer Wohnraum ist nach Nordwesten zum Mittersteig ausgerichtet, der kleinere Wohnraum sowie die Küche nach Südosten in den Innenhof. Die Küche ist komplett eingerichtet mit Gasherd, Gefrierkombination und Geschirrspüler. Das Fenster zum Mittersteig wurde erneuert, im Innenhof befinden sich noch die alten Fenster. Weiters gibt es ein Badezimmer und ein separates WC. In den Wohnräumen befinden sich Parkettböden, die Sanitärräume sind verflies. Die Wohnung verfügt über eine Sicherheitstür. Ein eigenes Kellerabteil gehört ebenfalls zur Ausstattung, im Erdgeschoß befindet sich auch ein allgemeiner Abstellraum für Fahrräder. Aufgrund der Inanspruchnahme des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1971 hinsichtlich eines Darlehens des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds kann bei Vermietung dieser Wohnung ein freier Mietzins vereinbart werden, wodurch das Objekt auch für Investoren sehr interessant ist. Die U1 Station Taubstummengasse ist von hier zu Fuß in nur wenigen Minuten zu erreichen, ebenso wie die U4 Station Kettenbrückengasse, die Buslinie 13A befindet sich ebenso in unmittelbarer Umgebung. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist somit ideal, und das Zentrum Wiens sehr rasch (auch zu Fuß) zu erreichen. Sämtliche Infrastruktur zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Kinderbetreuung, Schulen und medizinische Versorgung sowie Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten sind in unmittelbarer Umgebung gut erreichbar. Eine detaillierte Umgebungsanalyse steht zur Verfügung. >>> [Hier geht's zu der interaktiven 360°-Tour](#) **Der Preis NUR € 280.000,--** Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 56.000,--/monatlich € 1.120,-- Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß

gesetzlichem  
Erfordernis:  
Heiz 28.0  
wärm kWh/(  
ebed m<sup>2</sup>a)  
arf:  
Klass B  
e Hei  
zwär  
mebe  
darf:  
Fakto 1.05  
r Ges  
amte  
nergi  
eeffizi  
enz:  
Klass C

e Fak  
tor G  
esam  
tener  
gieeff  
izienz  
: