

## Kleines Neubau-Zinshaus am Wilhelminenberg



Haus Vorderseite

**Objektnummer: 1662\_3004**

**Eine Immobilie von RE/MAX 4You in Wien-Hernals**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1969
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	385,76 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	511,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	12
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 127,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,84
<b>Kaufpreis:</b>	1.650.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Silvija Fijuljanin

RE/MAX 4You in Wien-Hernals  
Hernalser Hauptstraße 39  
1170 Wien

H +43 69919762412

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







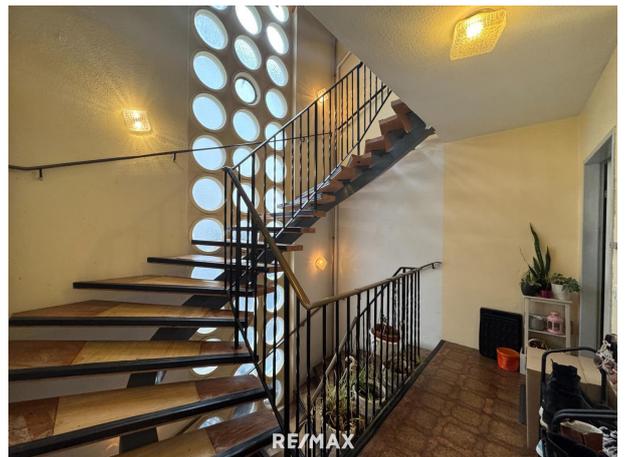
RE/MAX

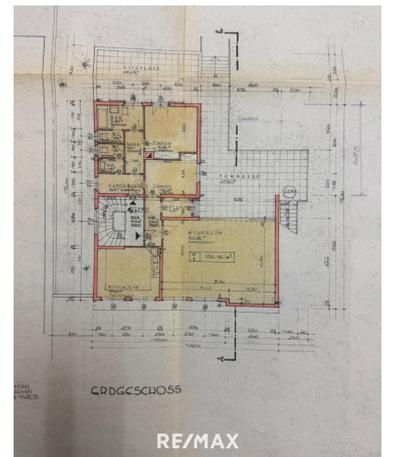
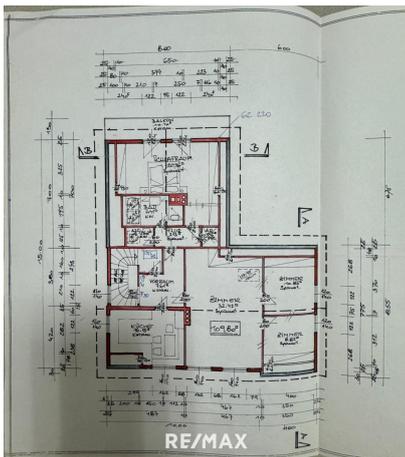


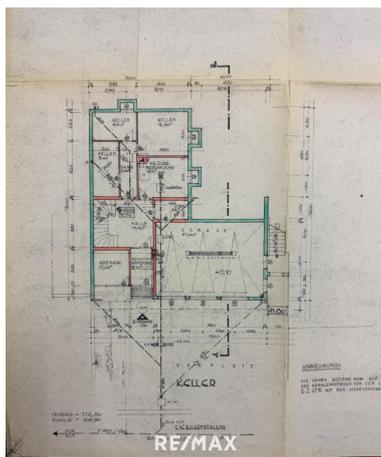
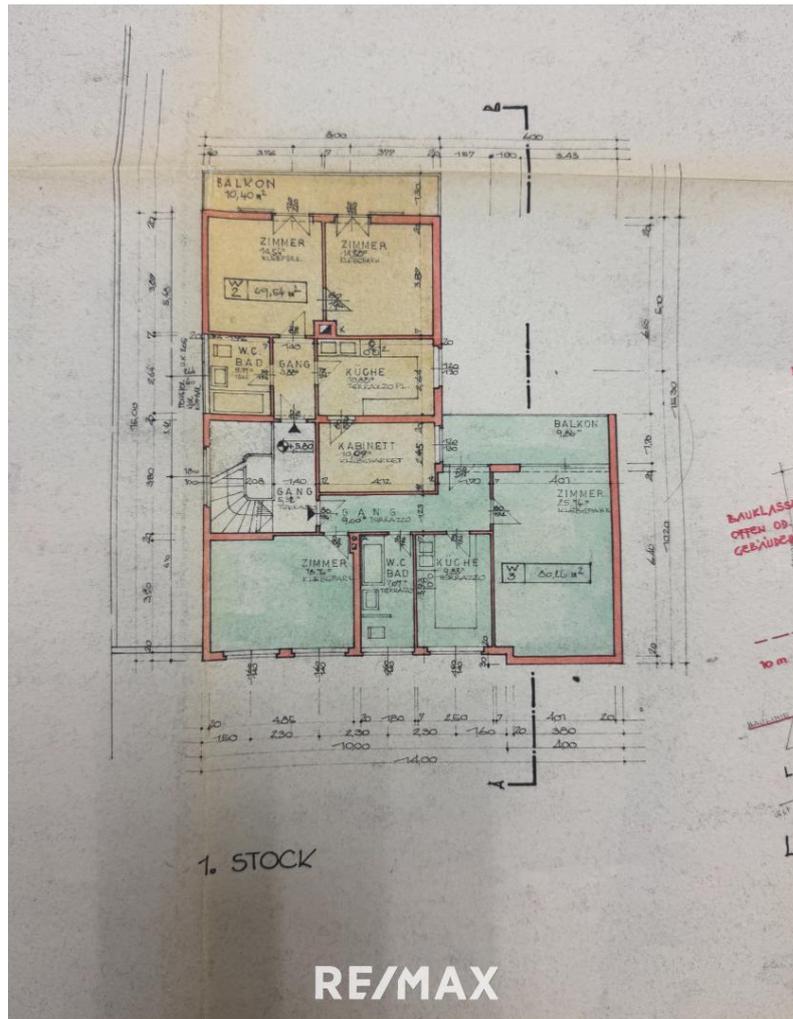
RE/MAX



RE/MAX







## GUTSCHEIN

Kostenloser  
Marktwert-Check für  
Ihre Immobilie.

**Silvija Fijuljanin**  
0699 1976 24 12  
sf@remax-4you.at

RE/MAX



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives Neubau-Zinshaus aus dem Jahr 1969, das sich über 4 Geschosse erstreckt. Die Liegenschaft umfasst insgesamt 4 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 385,76 m<sup>2</sup> sowie 2 Balkone, 1 Terrasse und einen großen Garten. Zusätzlich stehen 3 Garagenplätze und 4 Kellerabteile zur Verfügung. Das Dachgeschoss wurde im Jahr 1988 ausgebaut und erweitert somit die Wohnfläche und Nutzungsmöglichkeiten. Dieses Objekt bietet eine hervorragende Gelegenheit für Investoren, die auf der Suche nach einer renditestarken Immobilie sind.

### Lage:

Die ruhige und grüne Wohngegend am Wilhelminenberg zeichnet sich durch ihre Nähe zum Schloss Wilhelminenberg sowie zu den Weinbergen und Steinhofgründen aus. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und ist ideal für Naturliebhaber. Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe, insbesondere in der Thaliastraße.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv, da Kindergärten, Schulen und ein Gymnasium in der Nähe vorhanden sind. Zudem finden Sie tolle Kindergärten mit Außenflächen am Waldesrand sowie Ärzte und die Klinik Ottakring in der Umgebung. Restaurants und Heurigen sind fußläufig erreichbar.

### Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend. Die Buslinie 45A befindet sich nur wenige Schritte entfernt und bringt Sie in ca. 10 Minuten zur U3/S45 in Ottakring. In nur 15 Minuten erreichen Sie die Wiener Innenstadt, während die Westautobahn in etwa 10 Minuten erreichbar ist.

### Objektdetails:

- Grundstücksfläche: 1.021 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 385,76 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 511,36 m<sup>2</sup>
- Anzahl der Wohnungen: 4
- Loggia 1
- Balkone: 2
- Terrasse: 2
- Großer Garten
- Garagenplätze: 3
- Kellerabteile: 4

### Finanzierung:

In Kooperation mit unseren Finanzierungspartnern bieten wir Ihnen attraktive Konditionen zur Immobilienfinanzierung an, um Ihnen den Erwerb dieser einzigartigen Immobilie zu erleichtern.

Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Überlegen Sie den Verkauf Ihrer Wohnung, Ihres Grundstücks oder Ihres Hauses bzw. kennen Sie jemanden der eine Immobilie verkaufen möchte?

Die Beratung ist unverbindlich und die Wertermittlung kostenlos!

Wir bitten um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können.

Ordnungsgemäß verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler.

Es gelten die Allgemeinen Bestimmungen des Maklergesetzes -> für Details siehe Nebenkostenübersicht.

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Silvija Fijuljanin unter 0699 1976 24 12 bzw. [sf@remax-4you.at](mailto:sf@remax-4you.at) zur Verfügung.