

"Top Gelegenheit Vermietetes Lokal + Wohnung – Ideal für Anleger!"



GL + ETW 1110 Wien

Objektnummer: 1626_27092

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	ca. 1962
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	53,68 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 96,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,87
Kaufpreis:	199.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

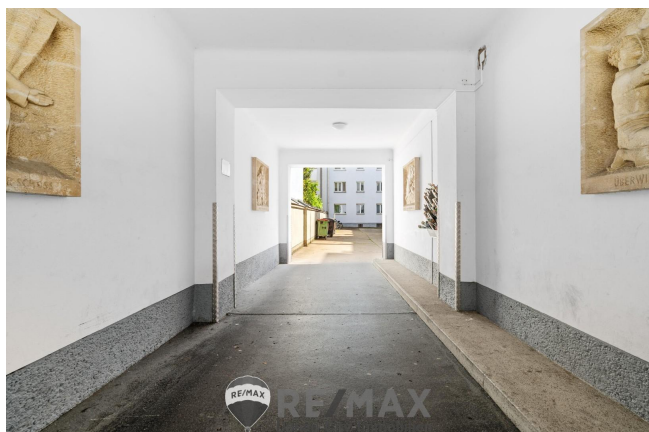
Ihr Ansprechpartner



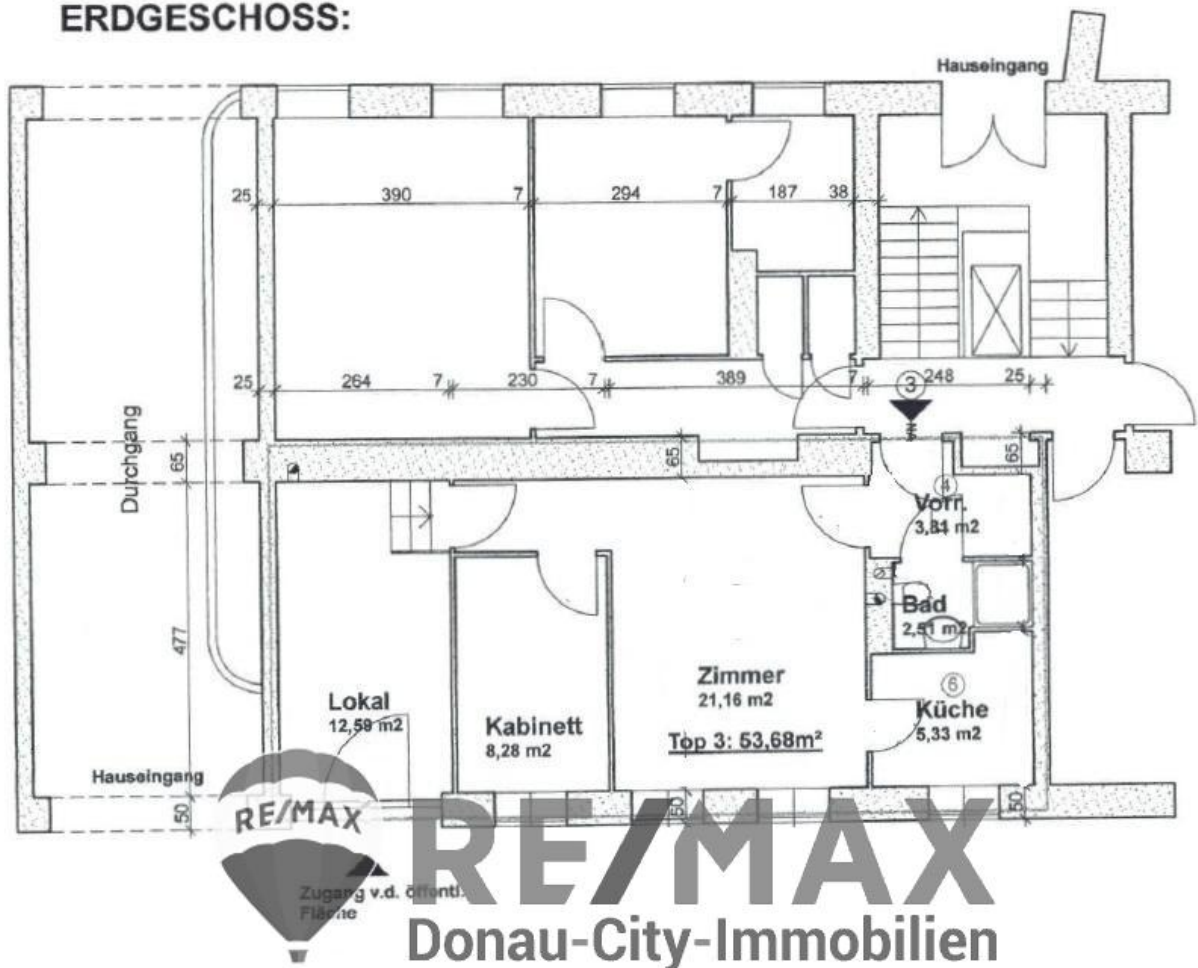
Andrea Eisner

RE/MAX Wien-Donaustadt
Kagraner Platz 17
1220 Wien

H +43 660 / 77 22 320
F +43 1/2644185



ERDGESCHOSS:



RE/MAX Gebrauchtimmobilen
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Objektbeschreibung

"Wohnung und Geschäftslokal in einem – Top-Gelegenheit! "

Zum Verkauf steht eine vielseitig nutzbare Immobilie mit einer Gesamtfläche von 53,68 m², davon sind 12,59 m² als Geschäftslokal gewidmet. Zwei getrennte Eingänge – einer straßenseitig, einer über das Stiegenhaus – ermöglichen flexible Nutzung. Ob als Büro, Atelier oder kleine Praxis – hier eröffnen sich viele Möglichkeiten.

Das Objekt ist aktuell unbefristet vermietet mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist und eignet sich sowohl für Anleger als auch für Eigennutzer mit Geschäftsidee. Die Lage in der Hauffgasse punktet mit optimaler öffentlicher Anbindung, Nahversorgung und urbaner Infrastruktur im aufstrebenden Simmering.

Jetzt anfragen und Chance nutzen!

Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie eine optimale Nahversorgung. Die U-Bahn-Linie U3 (Station Zippererstraße) ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bringt Sie direkt ins Stadtzentrum. Zusätzlich stehen zahlreiche Buslinien (15A, 69A, 76A, 76B, 77A, N6, N71, SV907) sowie die Straßenbahnlinie 71 zur Verfügung. Auch der Bahnhof Geiselbergstraße mit S-Bahn-Anbindung (S7, S80) befindet sich in unmittelbarer Nähe.

In der Umgebung finden sich mehrere Supermärkte wie BILLA, SPAR, PENNY und Hofer, die eine bequeme Versorgung mit Lebensmitteln und Dingen des täglichen Bedarfs gewährleisten. Ergänzt wird das Angebot durch Apotheken, Bäckereien, Drogeriemärkte wie dm und BIPA sowie verschiedene Fachgeschäfte.

Die Lage bietet somit die ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur, guter Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität.

Betriebskosten: 281 € inkl. Reparaturrücklage!

Derzeit erzielt die Liegenschaft monatliche Mieteinnahmen in Höhe von 1.400 € durch den aktuellen Mieter.

Der Preis NUR € 199.000,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed
edarf: kWh/(m²a)
Klasse HeizwD
ärmebedarf:
Faktor Gesa 2.87
ntenergieeffi

zienz:
Klasse E
Faktor Gesa
mtenergieeffi
zienz: