

**Unbefristet vermietete Wohnung nahe Hohe Warte und  
Wertheimsteinpark**



Wohnküche

**Objektnummer: 1619\_7842**

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	ca. 1891
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	48,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 96,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	225.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

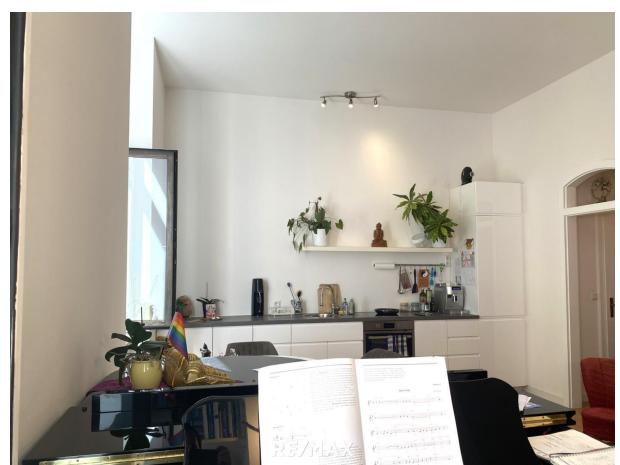
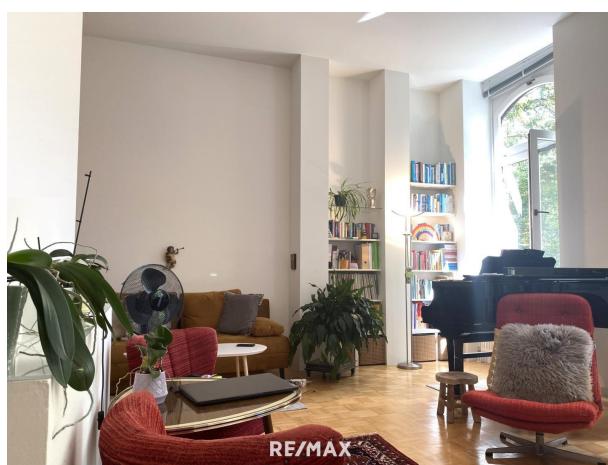


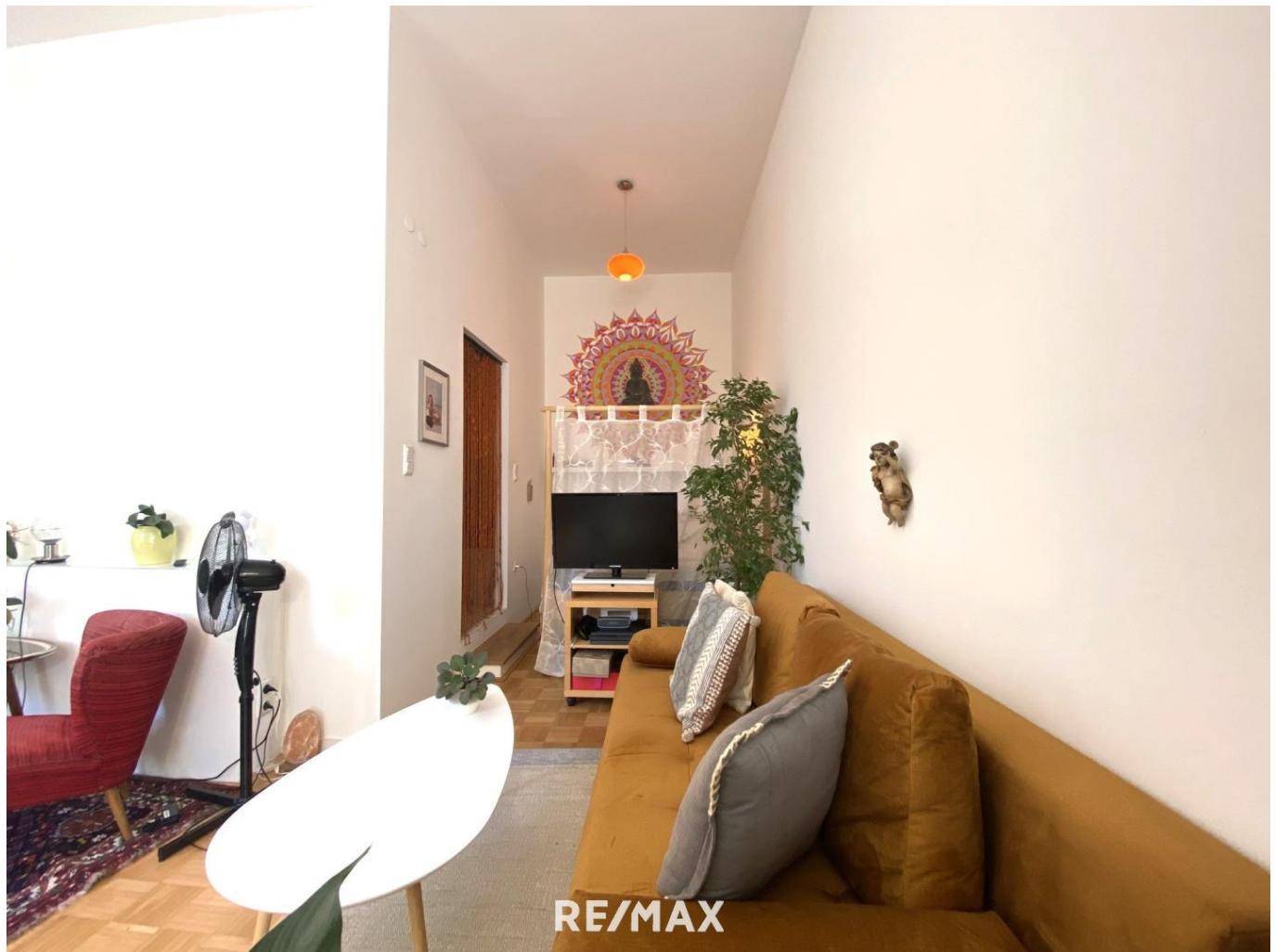
**Hubert Koller**

RE/MAX Real Experts  
Gentzgasse 13/1  
1180 Wien

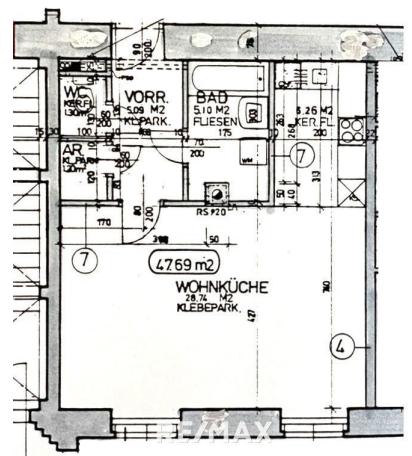
H +43 (0)660 470 25 31

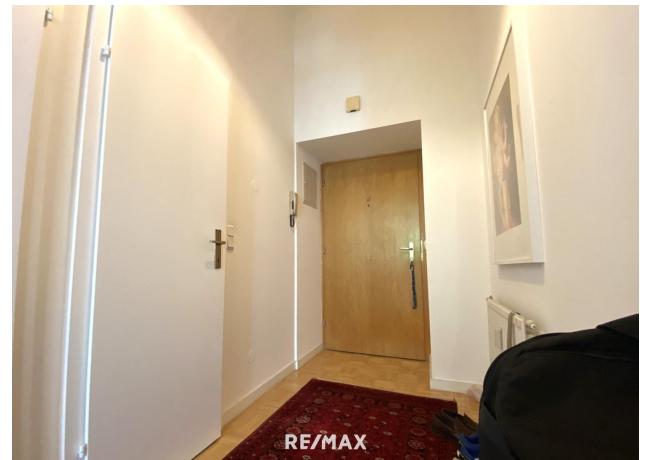
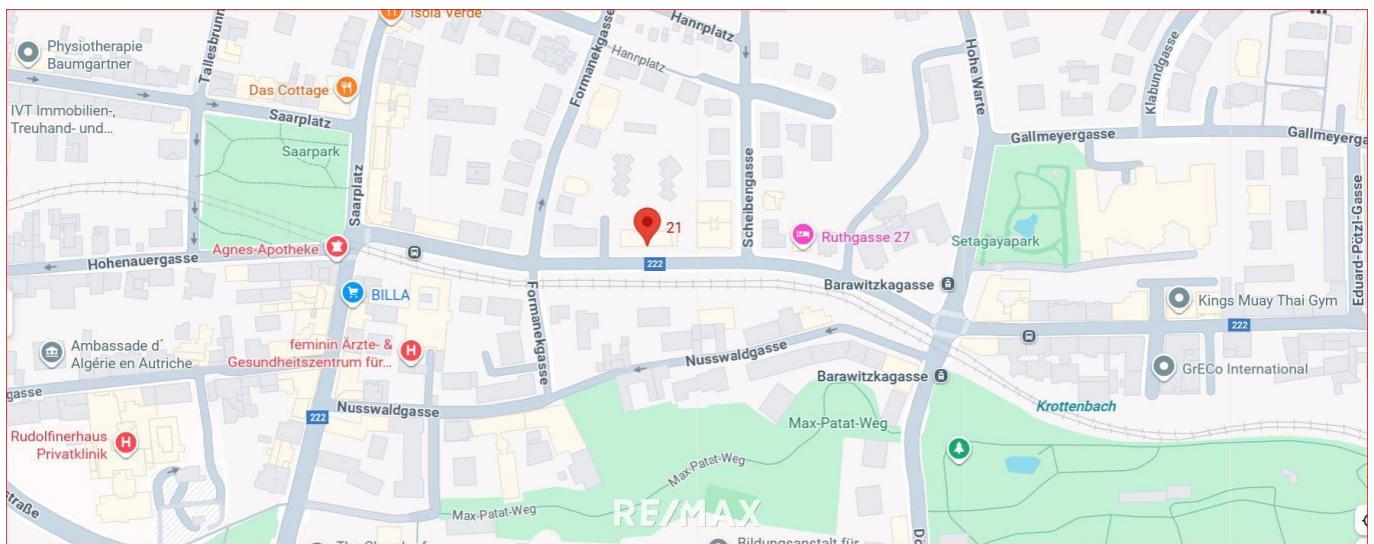
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

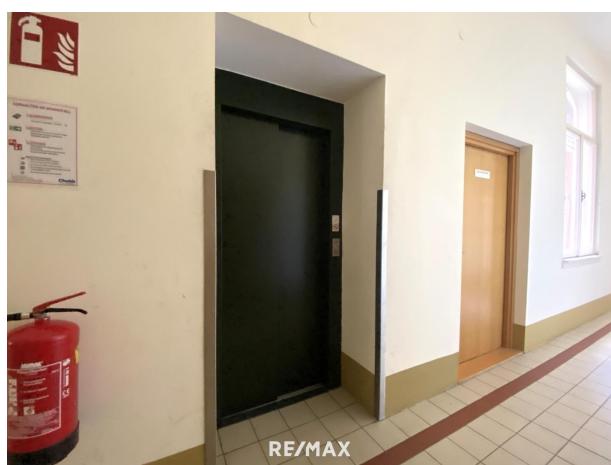
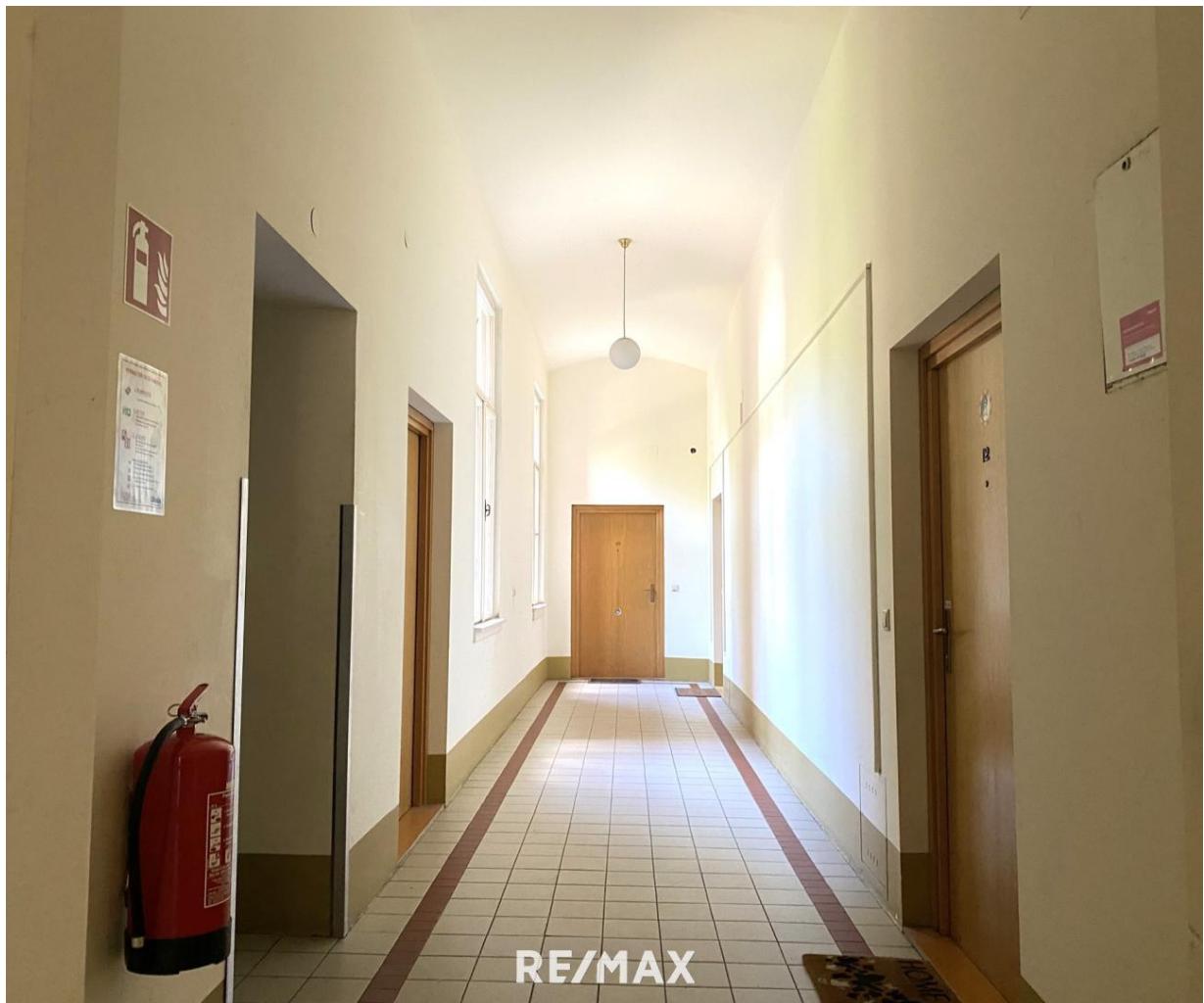




RE/MAX



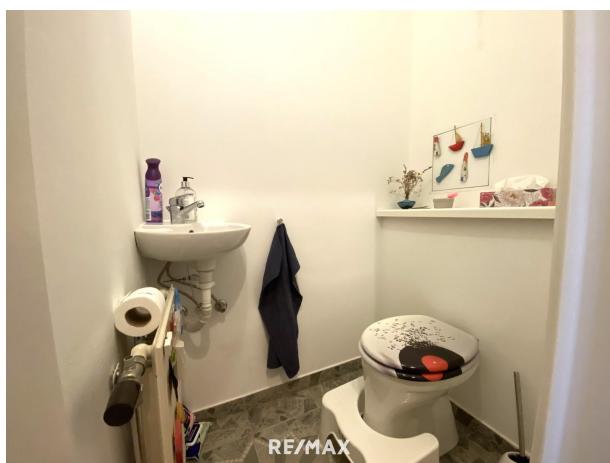








RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



# **Objektbeschreibung**

**Zum Verkauf gelangt diese 1-Zimmer-Wohnung im 1. Liftstock in einem historischen Gebäude bei der Hohen Warte und unweit U4 Heiligenstadt!**

Die Wohnung ist auf unbefristete Zeit vermietet und bietet Mieteinnahmen von derzeit netto rd. EUR 6.373,- p.a.

## **Rundgang**

Aus dem Vorraum gelangen Sie in die ca. 29 m<sup>2</sup> große Wohnküche mit ca. 6 m<sup>2</sup> großer Schlafnische.

Bei der Schlafnische ist aktuell der Zugang zum Bad mit Wanne. Abstellraum und WC mit Handwaschbecken erreichen Sie über den Vorraum.

## **Highlights**

- besonderes Flair durch hohe Räume
- ein großer Raum mit ca. 35 m<sup>2</sup>
- Umgebung mit unzähligen tollen Erholungs- und Freizeitgestaltungs-Möglichkeiten

## **Lage/Umgebung/öffentliche Anbindung**

Straßenbahlinie 37 (Richtung U6 Nussdorfer Straße und Innenstadt/Schottentor) und Buslinien 10A und 39A quasi vor der Haustüre

Straßenbahlinie D (Richtung Spittelau und Innenstadt) wenige Minuten entfernt  
Wertheimsteinpark ums Eck

Döblinger Bad in wenigen Minuten erreichbar

gute Anbindung an das Radverkehrsnetz

Donauinsel mit dem Fahrrad in ca. 15 min. erreichbar

Heurigengegend und Wienerwald vor der Haustüre

## **Monatsvorschreibung:**

Betriebskosten inkl. USt.: EUR 191,93

Reparaturrücklage: EUR 90,13

**Vorschreibung: EUR 282,06**

Bitte prüfen Sie vorab die Möglichkeit Ihrer Finanzierbarkeit nach nachstehenden Kriterien:

- 20% Eigenmittelanteil vom Kaufpreis
- Tilgungsrate max. 40% des Haushaltseinkommens
- max. 35 Jahre Laufzeit der FinanzierungAngaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:  
Heizwärmeb 96.6

bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heiz C  
wärmeverbrauch:  
:  
Klasse C  
Faktor Gesamtenergieeffizienz:

**Für eine Terminvereinbarung und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne unter 01/ 470 25 00 oder office@remax-real-experts.at zur Verfügung.**

**Qualität macht sicher!**

**RE/MAX Real Experts wurde bereits wiederholt von der Wirtschaftskammer für die hervorragende Betreuung mit dem Immy ausgezeichnet. Ihre Zufriedenheit ist unsere Aufgabe!**

**Nutzen Sie auch unser Service für Abgeber!**

**Schnellstmöglich zum besten Preis verkaufen durch unsere besonderen Vermarktungsaktivitäten!**