

****Generalsaniert** Zentrale Lage mit Donaukanal-Blick und
2 getrennt begehbare Zimmer - (Bis 10/2028 befristet
vermietet)!**



Objektnummer: 25366

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1959
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,81 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 122,92 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Kaufpreis:	429.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	6.234,56 €
Betriebskosten:	161,82 €
USt.:	18,02 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kenan Bilgili

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10
1030 Wien



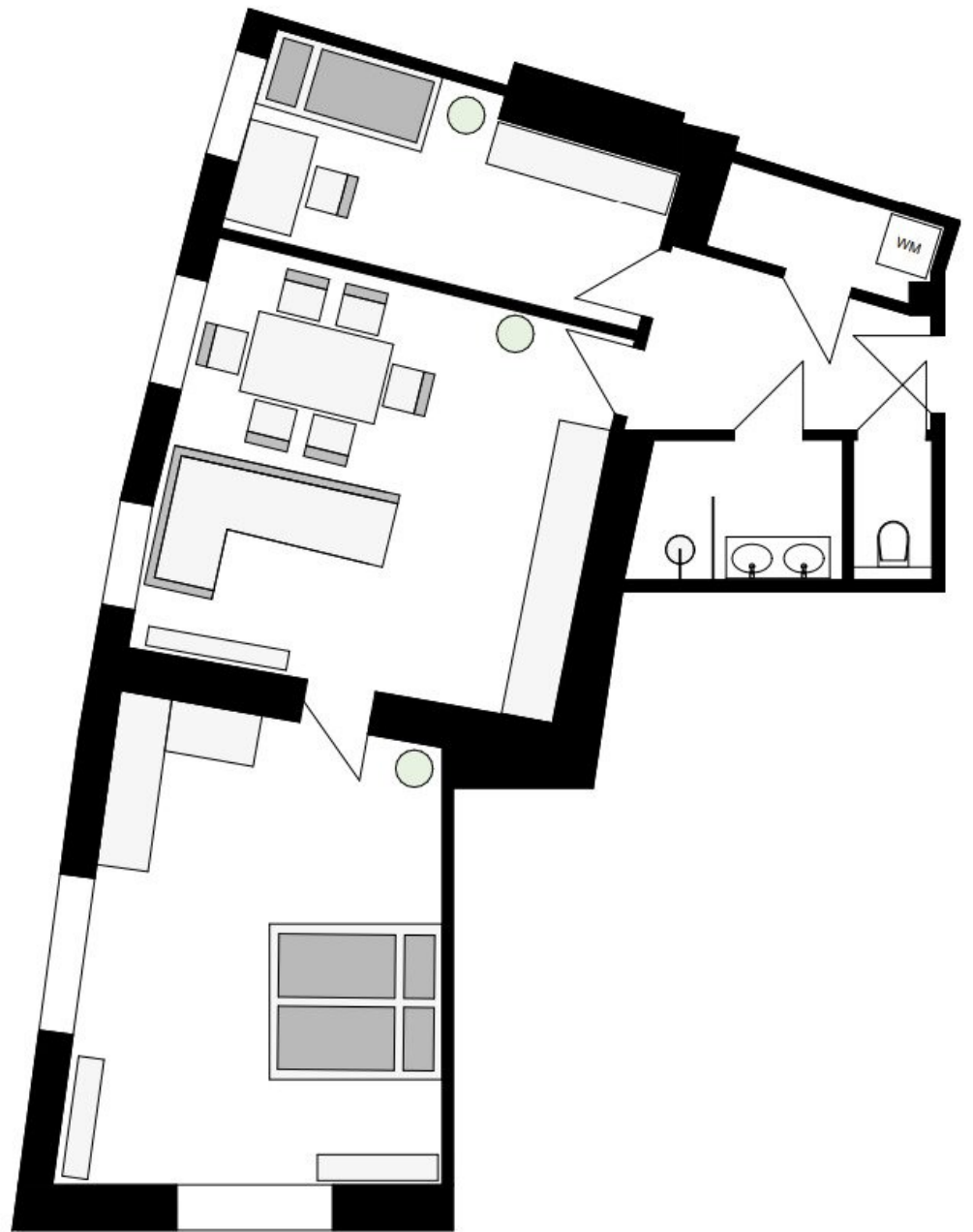


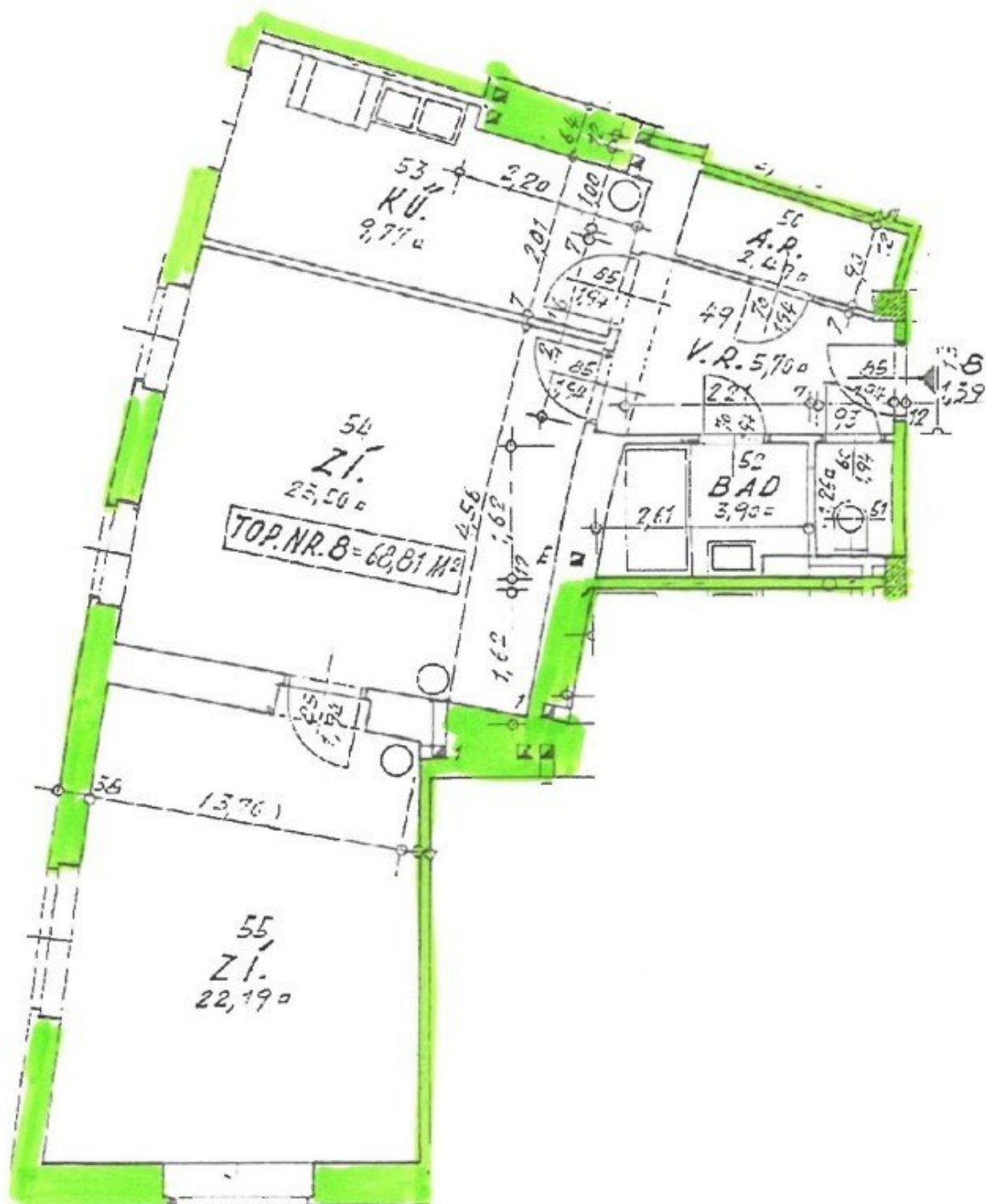












Objektbeschreibung

Geschätzte InteressentInnen!

DIE WOHNUNG IST BIS 09/2028 BEFRISTET VERMIETET!

Die Wohnung kann nur in Absprache mit dem aktuellen Mieter Besichtigt werden.

Herzlichen Dank!

Liegenschaft.

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

Gut zu wissen: Die Wohnung ist bestens als Anlageobjekt für die Vermietung geeignet. Aufgrund des Rückzahlungsbegünstigungs-Gesetzes 1971 kann der "**freie Mietzins**" verlangt werden.

Die Wohnfläche beträgt ca 69m² und teilt sich wie folgt auf:

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

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.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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