

OBJEKT
71182

AKKADIA

IMMOBILIEN

ANLEGERWOHNUNG IM 6. BEZIRK - UNBEFRISTET VERMIETET

1060 WIEN, MARIAHILF, ÖSTERREICH



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at



ECKDATEN

 Wohnfläche	72,36 m ²
 Keller	3,86 m ²
 Zimmer	3
 Bäder	1
 WC	1
 Stockwerk	2. Etage
 Lift	ja

AUSSTATTUNG

 Fahrstuhl:	Personenaufzug
 Befeuerung:	Gas
 Heizungsart:	Zentralheizung
 Bad:	Bad mit WC

KOSTEN

Kaufpreis	195.000,00 €	
	Netto	USt.
Betriebskosten	162,50 €	16,25 €
Reparaturrücklage	115,24 €	
Liftkosten	33,80 €	3,38 €

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Energieausweis gültig bis 28.03.2033
Heizwärmebedarf **E** 169,9 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor **E** 2,6

DETAILBESCHREIBUNG

Die 71,14 m² große 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus mit Lift. Die Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Kabinett, eine Küche im Vorraum sowie ein Badezimmer mit WC. Die Wohnung ist straßenseitig ausgerichtet, lediglich das Kabinett verfügt über ein Fenster Richtung Innenhof. Der Wohnung ist zudem ein Kellerabteil zugeordnet.

Die Wohnung verfügt über eine gute Grundsubstanz, wobei je nach Anspruch und zukünftiger Nutzung Sanierungsarbeiten erforderlich sein können.

Der derzeitige Hauptmietzins beträgt laut Angaben des Eigentümers € 600,– monatlich. Eine rechtliche Überprüfung der Zulässigkeit oder Angemessenheit des Hauptmietzinses wurde nicht vorgenommen.

Besichtigungen sind nach Absprache mit dem derzeitigen Mieter möglich. Innenaufnahmen können auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.

Im selben Haus gelangen zudem eine weitere Wohnung mit ca. 33 m² sowie ein Magazin mit ca. 53,81 m² zum Verkauf.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



DIE LAGE

In seiner heutigen Größe besteht der Bezirk seit einer Grenzkorrektur 2009, bei der ein kleiner Teil des Naschmarkts vom 4. Bezirk abgetreten wurde – dadurch befindet sich der Markt nun zur Gänze auf dem Gebiet des 6. Bezirks. Er glänzt mit umfangreichen internationalen lukullischen Angeboten, ebenso wie dem Apollo Kino und dem gleich gegenüber davon gelegenen Haus des Meeres. Letzteres bietet nicht nur Einblicke in die Unterwasserwelt sondern auch einen tollen Ausblick vom Café am Dach dieses ehemaligen Flakturms. Noch etwas Tolles hat dieses riesige Bauwerk zu bieten: eine der Außenwände bietet die Möglichkeit gesicherte Kletterruten auszuprobieren. Zu entdecken gibt es in diesem Bezirk aber noch viel mehr!

Aktuelle Nachrichten zum 6. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: <https://www.vienna.at/bezirk/1060>

MARIAHILF

1060

Postleitzahl

6

Bezirk

rund 32.069

Einwohner

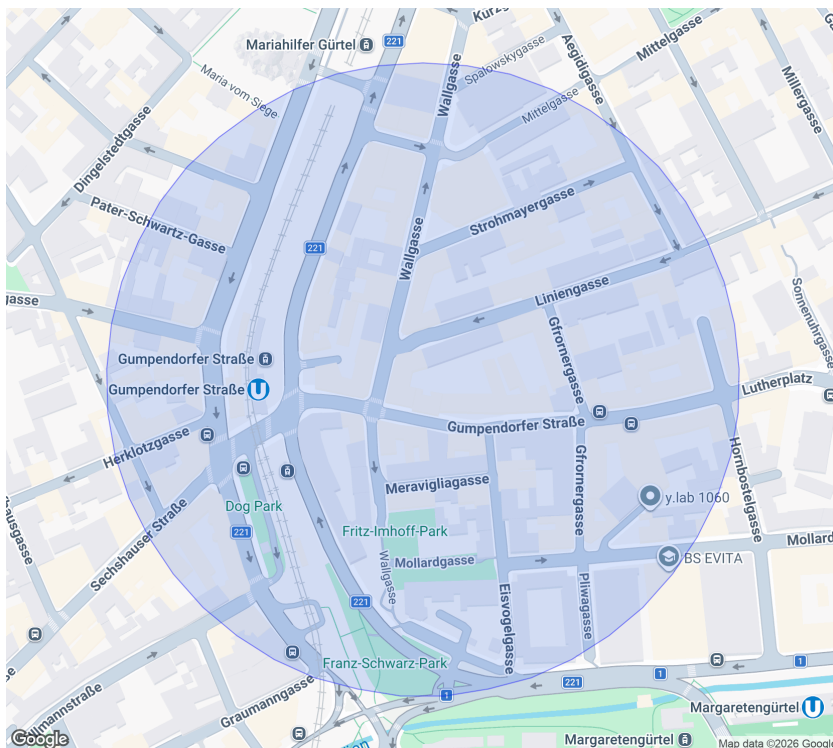


MIKROLAGE

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage des 6. Wiener Gemeindebezirks Mariahilf, in einem gewachsenen innerstädtischen Wohnviertel mit überwiegend gründerzeitlicher Bebauung. Die Wohnung ist ruhig gelegen und befindet sich in einer einspurigen Einbahnstraße nahe der Gumpendorfer Straße.

Die Umgebung bietet eine sehr gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Schulen und weitere Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung. Auch der Naschmarkt sowie die Mariahilfer Straße sind gut erreichbar und bieten ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitaktivitäten.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist gut: Über die nahegelegenen Straßenbahn- und Busverbindungen sowie die U-Bahn ist eine rasche Erreichbarkeit der umliegenden Bezirke und der Wiener Innenstadt gegeben.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Sonstige

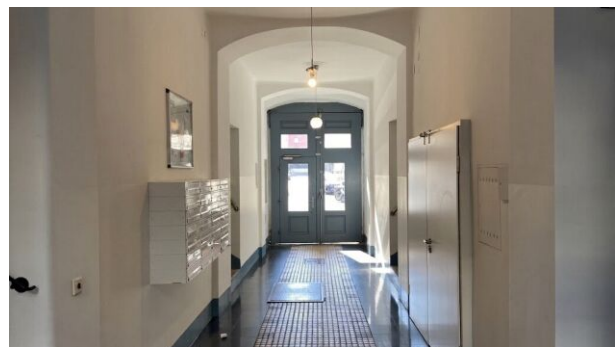
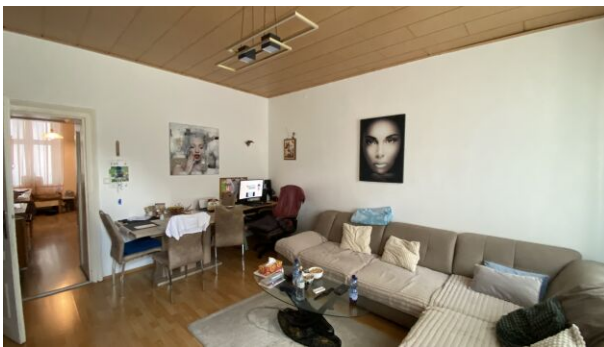
Geldautomat	500 m
Bank	1.000 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	4.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

ANSICHTEN



KONTAKTDATEN



Herr Niklas Zach, BA

+43 660 744 16 69

niklas.zach@akkadia.at

www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.