

## Kontakt

### Mag. Ulrike Siebenhofer

Telefon : +43/1/890 25 85  
Mobil : +43 660/3767099  
E-Mail : siebenhofer@dimagimmobilien.at  
Büro : DIMAG - Die Immobilienagentur GmbH  
Adresse : 1010 Wien, Köllnerhofgasse 5/61  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: **2703/3131**  
Objekt Typ: **Zinshaus**  
Bundesland: **Wien**  
Adresse: **1150 Wien**  
Kaufpreis: **€ 2.257.000,-**  
Nutzfläche: **ca. 550,00 m<sup>2</sup>**

## Beschreibung

### --- Perfekt für Eigennutzer - Mittelzinshaus in bester Lage mit ausbaubarem Rohdachboden ----

Stadthaus perfekt für Eigennutzer - Mittelzinshaus in bester Lage mit ausbaubarem Rohdachboden

Die gegenständliche Liegenschaft liegt ruhig gelegen im pulsierenden, stadtnahen Viertel des 15. Bezirk.

Das nach Ost und West ausgerichtete Mittelzinshaus befindet sich allerbestem Zustand.

Es hat einen wunderschönen, ausbaubaren Rohdachboden - eine Studie liegt vor. Der Lift kann sehr leicht im Lichtschacht eingebaut werden kann. Ein/zwei Garagenplätze können in einer frei werdenden EG-Wohnung errichtet werden.

Die Wohnungen verteilen sich auf 4 Geschosse und befinden sich in sehr guten Zustand.

Von den 8 Wohnungen sind 2 Wohnung unbefristet (EG + 1.OG), 1 Wohnung leer/vermietbar und 5 Wohnungen bis ca. 2025 befristet vermietet.

Nahe bei der Mariahilferstrasse bietet diese Lage eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Restaurants, Geschäften und Supermärkten, womit sich auch ein sehr gute Nahversorgung ergibt.

In wenigen Gehminuten kann der Westbahnhof und auch die U6 Station Gumpendorferstrasse ebenso Parks, die zum Verweilen einladen, erreicht werden.

Öffentliche Anbindung fußläufig erreichbar:

1 min. zu Straßenbahn 5,9,18,49,52

1 min. zu Bus 12A

4 min. zu U6 Gumpendorferstrasse

10 min. zu Westbahnhof

-----  
Townhouse perfect for owner-occupiers - medium-sized apartment building in a prime location with a convertible unfinished attic

The property in question is quietly located in the vibrant, suburban area of the 15th district.

The medium-sized apartment building, which faces east and west, is in excellent condition.

It has a beautiful, convertible unfinished attic - a study is available. The lift can be easily installed in the light shaft. One/two garage spaces can be built in a vacant ground floor apartment.

The apartments are spread over 4 floors and are in very good condition.

Of the 8 apartments, 2 apartments are for an unlimited period (ground floor + 1st floor), 1 apartment is empty/can be rented and 5 apartments are rented for a limited period until around 2025.

Close to Mariahilferstrasse, this location offers an excellent infrastructure with numerous restaurants, shops and supermarkets, which also results in very good local amenities.

The Westbahnhof and the U6 station Gumpendorferstrasse as well as parks that invite you to linger can be reached in just a few minutes' walk.

Public connection within walking distance:

1 min. to tram 5,9,18,49,52

1 min. to bus 12A

4 minutes to U6 Gumpendorferstrasse

10 minutes to Westbahnhof

---

Kaufpreis: € 2.257.000,-

Betriebskosten: € 1.125,-

Käuferprovision: 3% zuzüglich 20% MwSt

---

Nutzfläche: ca. 550,00 m<sup>2</sup>

Grundstücksgrösse 205,00 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 500,00 m<sup>2</sup>

---

Baujahr: ca. 1900

Zustand: sehr gut

Orientierung: OW

Lärmbelastung: geringe - keine Beeinträchtigung

HWB: 156.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

FGEE: 2.48

---

**Öffentliche Anbindung:** U-Bahn, Strassenbahn, Bus; **Lage:** Sonnige Lage; **Ausstattung:** Anzahl Wohneinheiten 8, Altbau

---







