



Hagengasse 2 / TOP13 1150 Wien Anlegerwohnung

Eckdaten:

Wohnfläche ca.:	53,35 m²
Baujahr:	Gründerzeithaus
Stockwerk:	2.OG
Lift:	Personenaufzug
Zustand:	Sanierungsbedürftige
Kellerabteil:	1,81 m²
Reparaturrücklagen:	0,49€/m²

Kosten:

Kaufpreis:	139.243,50 €
Grundbucheintragungskosten:	1,1%
Gründerwerbsteuer:	3,5%
Treuhandchaft: :	1,5%
Rendite:	1,03 %

Provisionsfrei

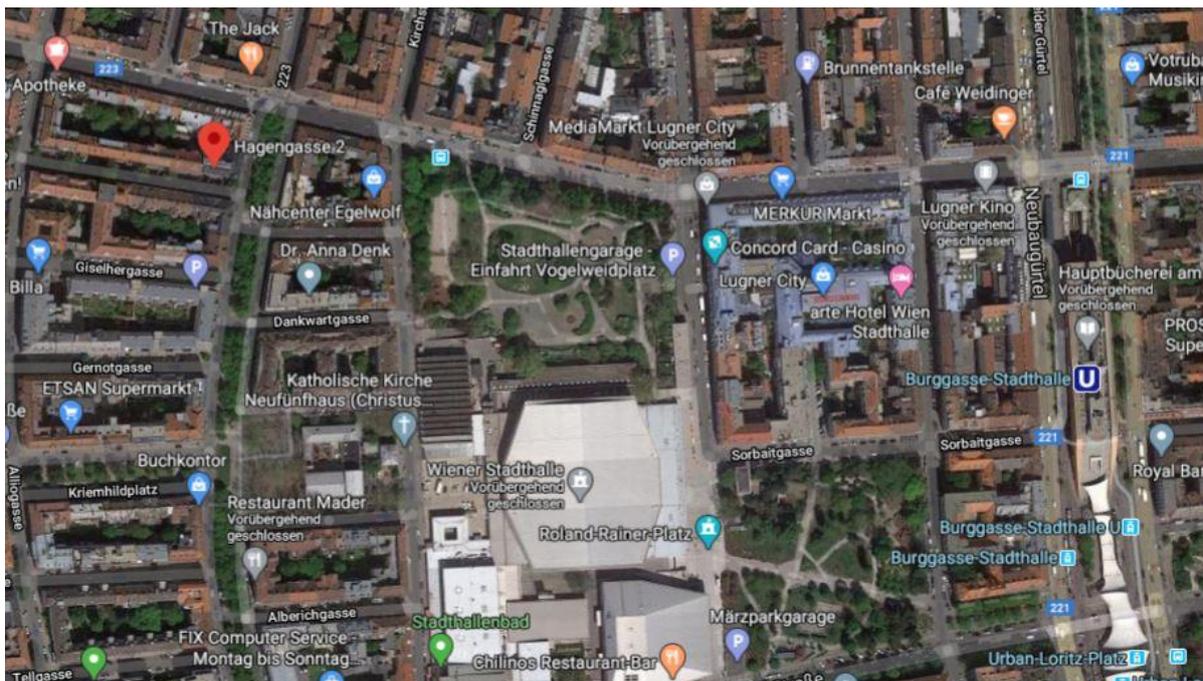
Mietverhältnis	unbefristet
Nettomiete HMZ:	119,98€
Allgemeine BK:	96,69 €

■ GD Liegenschaftsentwicklung GmbH

Objektbeschreibung, Lage und Umgebung

Das ruhig gelegene Wohnhaus liegt im 15. Wiener Gemeindebezirk. Die Generalsanierung des Hauses wurde 2013 abgeschlossen. Dabei wurde das Objekt gänzlich saniert und mit einem Lift ausgestattet.

Die öffentliche Anbindung an das Nahverkehrsnetz ist sehr gut. Vom gegenüberlichen Haus (Eckhaus Kreuzung Hagengasse und Markgraf Rüdigerstraße) gelangt man fußläufig zur LugnerCity (5 min) oder zur Stadthalle (5 min). Somit ist die Anbindung mit Straßenbahn, Bus und U-Bahn optimal gegeben.



■ GD Liegenschaftsentwicklung GmbH

Wohnungsbeschreibung

Sie schätzen das Ambiente von Altbauten und haben gehobene Ansprüche, was Ihr zukünftiges Investment betrifft?

Die Altbauwohnung im 2. Obergeschoss gestaltet sich wie folgt:

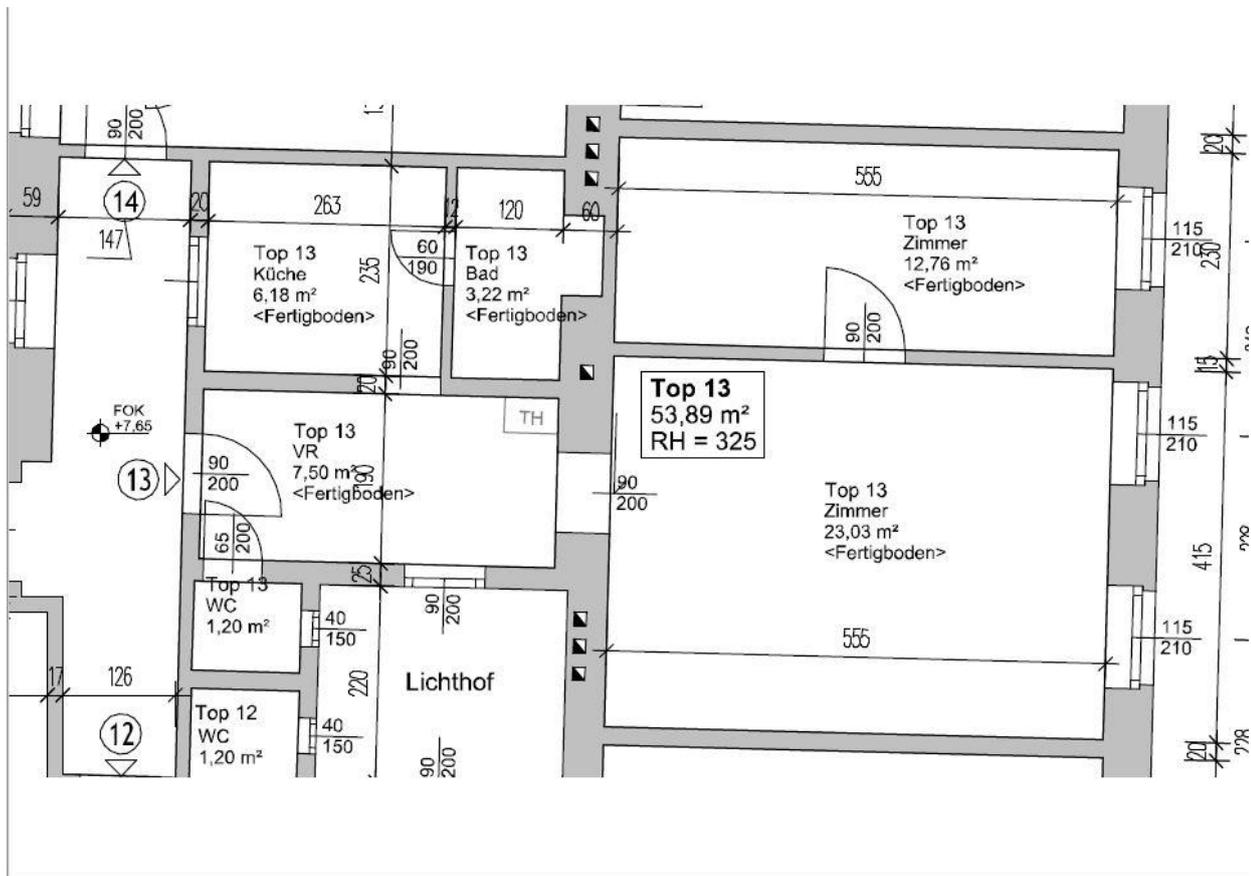
Vom großzügigen Vorzimmerbereich gelangen Sie zur Küche und weiter zum Badezimmer. Der lichtdurchflutende Wohnzimmerbereich mit über 23,03m² mit Blick auf die Alle der Margraf-Rüdiger-Straße, bietet ein angenehmes und ruhiges Wohngefühl. Im Eingangsbereich gibt es ein separates WC. Die Wohnung ist südwestlich ausgerichtet. Das Stiegenhaus, die Fassade und der Hofbereich sind im Zuge des Dachgeschossausbaues 2012 saniert worden.

Das Wohnungsjuwel wird mit einem bestehenden Altmietern zu Kauf angeboten. Derzeit leben sympathische Herrschaften (79 J.) in der Wohnung. Das Mietverhältnis ist 2001 abgeschlossen worden.



GD Liegenschaftsentwicklung GmbH

Grundriss



■ GD Liegenschaftsentwicklung GmbH

