



Hagengasse 2 / TOP14 1150 Wien Anlegerwohnung

Eckdaten:

Wohnfläche ca.:	48,27 m²
Baujahr:	Gründerzeithaus
Stockwerk:	2.OG
Lift:	Personenaufzug
Zustand:	Sanierungsbedürftige
Kellerabteil:	2,02 m²
Reparaturrücklagen:	0,49€/m²

Kosten:

Kaufpreis:	122.895,42 €
Grundbucheintragungskosten:	1,1%
Grunderwerbsteuer:	3,5%
Treuhandchaft:	1,5%
Rendite:	2,19 %

Provisionsfrei

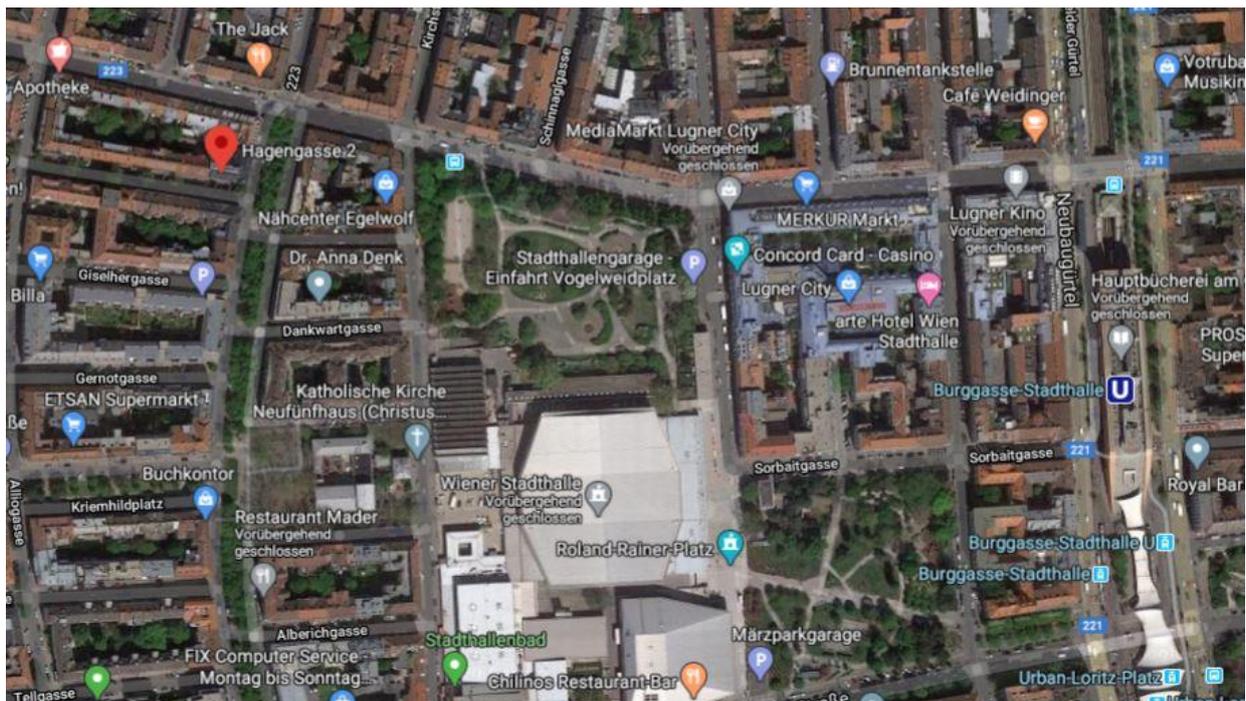
Mietverhältnis	unbefristet
Nettomiete HMZ:	223,79€
Allgemeine BK:	87,49 €

■ 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 gegenständlichen 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:

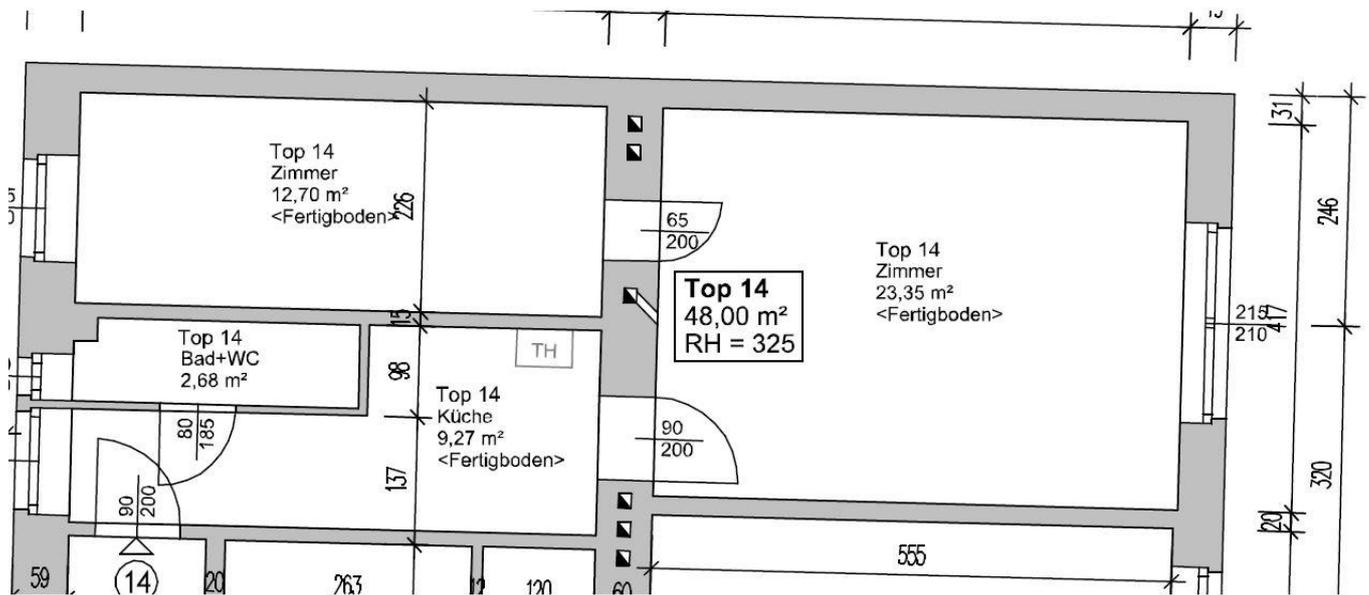
Vom Vorzimmerbereich gelangen Sie zum Wohnbereich und zum Badezimmer. Der lichtdurchflutende Wohnzimmerbereich mit über 23,35 m² mit Blick auf die Alle der Margraf-Rüdiger-Straße, bietet ein angenehmes und ruhiges Wohngefühl. Die Wohnung ist südwestlich ausgerichtet. Das Stiegenhaus, die Fassade und der Hofbereich sind im Zuge des Dachgeschossausbaues 2012 saniert worden.

Das Wohnungsjuwel wird mit einem bestehenden Altmietern zum Kauf angeboten. Derzeit leben sympathische Herrschaften (68J.) in der Wohnung.



GD Liegenschaftsentwicklung GmbH

Grundriss



■ GD Liegenschaftsentwicklung GmbH

