

▲ 1150 Wien, Hagengasse 2 TOP25

Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung – Revitalisiertes Gründerzeithaus – Provisionsfrei



▲ KEY FACTS

Wohnfläche ca.:	65,84 m ²
Terrassenfläche ca.:	7,46 m ²
Baujahr:	2013
Heizung:	Etagenheizung
Stockwerk:	Dachgeschoss
Lift:	Personenaufzug
Zustand:	neuwertig
Zimmer:	Wohnküche Wohnbereich Bad, sperates WC
Energieausweis:	43,00 (HWB) kWh/m ² a Klasse B
Reparaturrücklagen ca.:	32,26 €
Reparaturrücklagen/m ² :	0,49 €
Betriebskosten:	117,74 €
Betriebskosten/m ² :	1,79 €

Kaufpreis:	349.937,10 €
Kaufpreis/m ²	5.030,00 €
Grundbucheintragungskosten:	1,1%
Grunderwerbsteuer:	3,5%
Treuhandchaft:	1,5%
Rendite:	2,39%
Bestandsfrei	

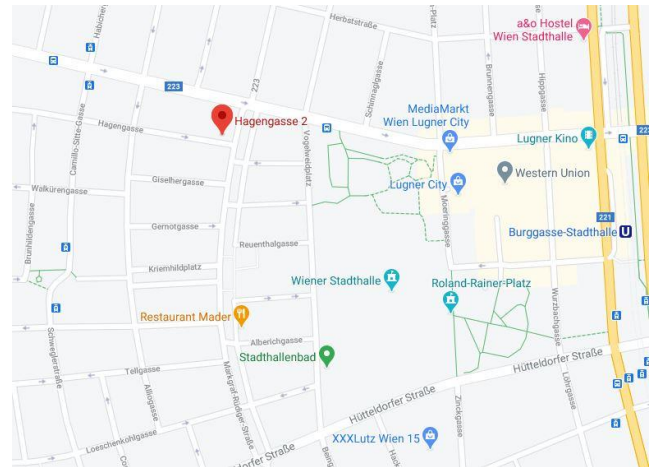
GD Liegenschaftsentwicklung GmbH

▲ **MIKROLAGE**

< 1000m

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



U-Bahn <750m; Supermarkt <250; Einkaufszentrum <500m; Schule <250m; Kindergarten <250m; Arzt <250m; Apotheke <250m

▲ **MAKROLAGE**

> 1000m

Die zentrale Lage und die mehr als 30% Grünflächen zeigt sich Rudolfheim-Fünfhausen als sehr beliebter Wohnbezirk Wiens, was sich immer mehr auf die Kosten für Wohnraum niederschlägt. Vorwiegende Kriterien wie Verkehrsanbindung, Infrastruktur sowie soziales Umfeld werden immer mehr erfüllt.

Besonders in guter Lage rund um die Markgraf Rüdiger-Straße sind revitalisierte Gründerzeithäuser ersichtlich. Mit seiner guten Lebensqualität und seiner rasanten Wertanstiegentwicklung hat Rudolfhaus-Fünfhausen für Eigennutzer sowie Investoren viel zu bieten.



Hagengasse 2

Autobahnanschluss <5.000m; Universität <1.100m; Höhere Schule <1.200m



GD Liegenschaftsentwicklung GmbH
Markgraf Rüdiger Str. 25/26
1150 Wien
Tel. 0043 1 481 65 99, Fax 0043 1 480 38 98
E-mail: office@vph-wien.at
www.vph-wien.at

Bankverbindung: Volksbank Wien AG
IBAN: AT76 4300 0467 8158 8036
BIC: VBOEATWW
HG Wien, FN: 327589 z
UIC: ATU65035801

▲ **WOHNUNGSBESCHREIBUNG**

Profitieren Sie von der großzügigen Raumaufteilung, geplant für größtmöglichen Wohnkomfort und verlieben Sie sich in die optimal geschnittene 65,84 m² Wohlfühlfläche mit einer Terrasse mitten in Wien.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss, mit dem Lift angenehm zu erreichen. Der Fernblick der Terrasse über die Dächer der Nachbarn ist ein Alleinstellungsmerkmal dieser besonderen Dachgeschoss-Maisonette.

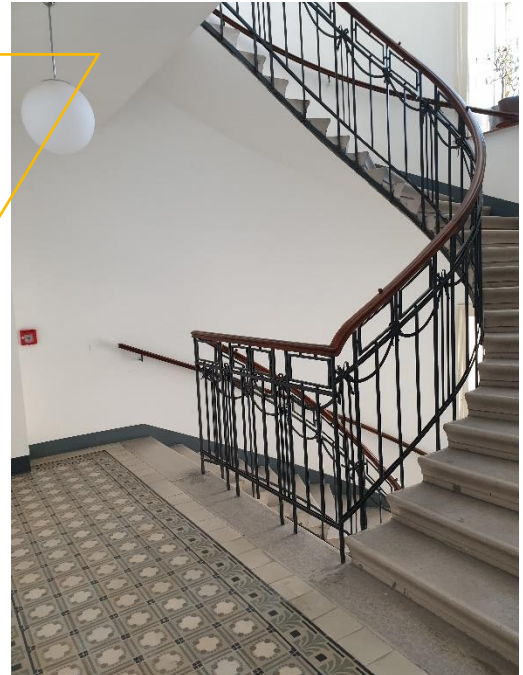
Die maßgefertigte neuwertige Tischlereinbauküche ist mit allen Geräten (Ceranfeld mit Dunstabzug ins Freie, Backrohr, Geschirrspüler, Mikrowellenherd, Kühlschrank und Gefrierschrank) ausgestattet. Die weiße Hochglanzausführung mit dunkelbrauner Arbeitsplatte/-Rückfront ist elegant mit dem weißen Raum und dem dunklen Massivholzboden kombiniert.

Im Wohnbereich ist Merbau Holzparkett massiv verlegt, der sich über die Stiege und bis auf die Terrasse durchzieht.

Die Wohnung ist vollständig klimatisiert und beschattet. Die Außenrolläden der Dachflächenfenster und die Klimaanlage sind mittels Fernsteuerung bedienbar



▲ LIEGENSCHAFT



Nibelungenviertel

Die neu errichteten bzw. sanierten Wohnungen bestehen durch ihre ruhige und gleichzeitig zentrale Lage im historisch interessanten Nibelungenviertel.

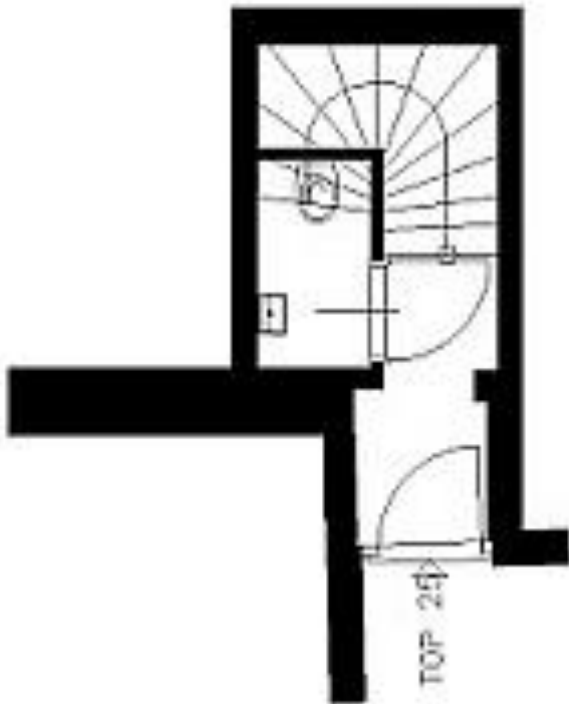
Top Spots wie der Brunnenmarkt, die Mariahilferstraße oder der unmittelbar angrenzende Bezirk Neubau sind in fünfzehn Minuten erreichbar.

- Gründerzeithaus mit Dachgeschossausbau
- 24 Wohnungen (teilweise saniert)
- 1 Gewerbefläche (Bildungsinstitut)
- Fassade in gutem Zustand
- Neues Haustor
- Renoviertes Stiegenhaus
- Aufzug
- Innenhof
- Miteigentumanteil (WE Vertrag)

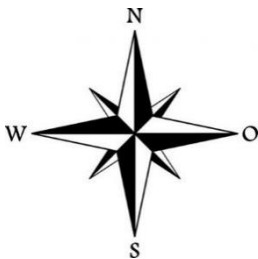
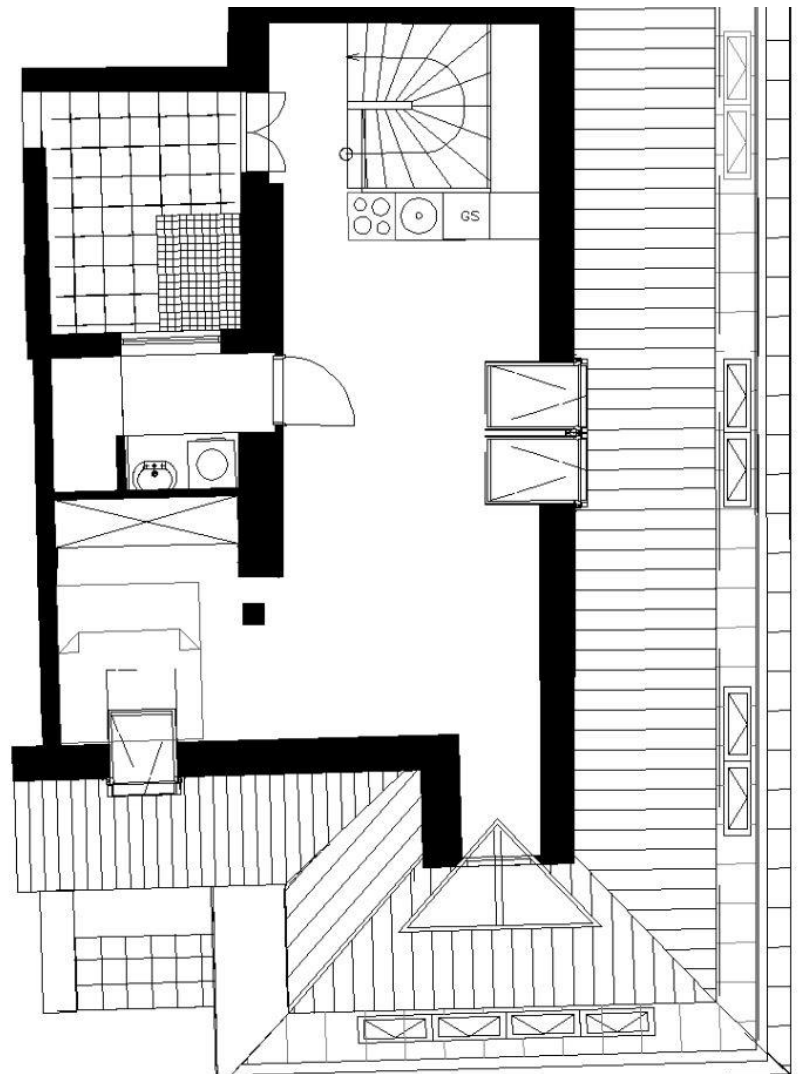


▲ **WOHNUNGSGRUNDRISSSE**

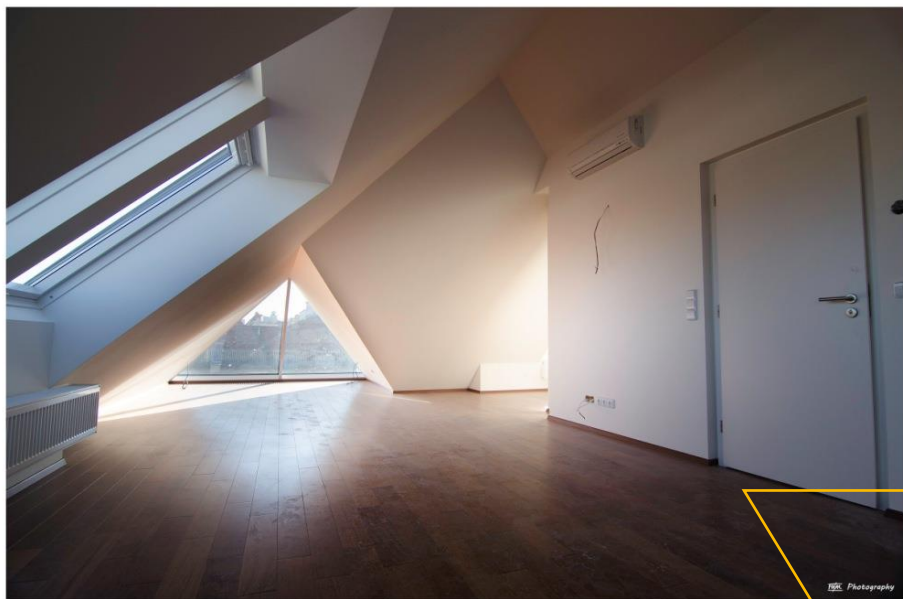
1. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss



▲ **FOTOS DER WOHNUNG**





Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01302 Fünfhaus
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 1095

 Letzte TZ 2265/2020
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.611	GST-Fläche	523	
	Bauf.(10)	434	
	Bauf.(20)	89	Markgraf-Rüdiger-Straße 27 Hagengasse 2

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

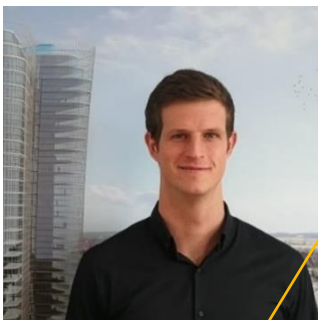
***** A2 *****
 1 a 3566/2015 Verwalter der Liegenschaft : Frieda Rustler Gebäudeverwaltung
 GmbH & Co KG (FN 30159b), Mariahilfer Str. 196, 1150 Wien
 ***** B *****

26 ANTEIL: 63/1721

GD Liegenschaftsentwicklung GmbH (FN 327589z)
 ADR: Markgraf Rüdiger-Str. 25/26, Wien 1150
 a 3560/2009 IM RANG 2283/2009 Kaufvertrag 2009-06-25 Eigentumsrecht
 c 3566/2015 Teilung des Anteils
 d 3566/2015 Wohnungseigentum an Wohnung Top 25, Terrasse
 (Galeriegeschoß), Kellerabteil 25
 e 2042/2016 Adressenänderung
 h 1928/2020 Rangordnung für die Veräußerung bis 2021-04-21

▲ ANSPRECHPERSON

„Wir geben Visionen Raum“



Markus Hudecek
Asset Management

Telefon +43-1-481-65-99
Mobil +43 676 37 38 842
Email hudecek.m@vph-wien.at



GD Liegenschaftsentwicklung GmbH
 Markgraf Rüdiger Str. 25/26
 1150 Wien
 Tel. 0043 1 481 65 99, Fax 0043 1 480 38 98
 E-mail: office@vph-wien.at
www.vph-wien.at

Bankverbindung: Volksbank Wien AG
 IBAN: AT76 4300 0467 8158 8036
 BIC: VBOEATWW
 HG Wien, FN: 327589 z
 UIC: ATU65035801