

## Hagengasse 2 / TOP7 1150 Wien Anlegerwohnung

### Eckdaten:

|                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| Wohnfläche ca:      | <b>79,60 m<sup>2</sup></b>  |
| Baujahr:            | <b>Gründerzeithaus</b>      |
| Heizung:            | <b>Etagenheizung</b>        |
| Stockwerk:          | <b>1.OG</b>                 |
| Lift:               | <b>Personenaufzug</b>       |
| Zustand:            | <b>Sanierungsbedürftige</b> |
| Kellerabteil:       | <b>ca. 2m<sup>2</sup></b>   |
| Reparaturrücklagen: | <b>0,49€/m<sup>2</sup></b>  |

### Kosten:

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Kaufpreis:                  | <b>189.050,00 €</b> |
| Grundbucheintragungskosten: | <b>1,1%</b>         |
| Grunderwerbsteuer:          | <b>3,5%</b>         |
| Treuhandchaft:              | <b>1,5%</b>         |
| Rendite:                    | <b>1,38%</b>        |

### Provisionsfrei

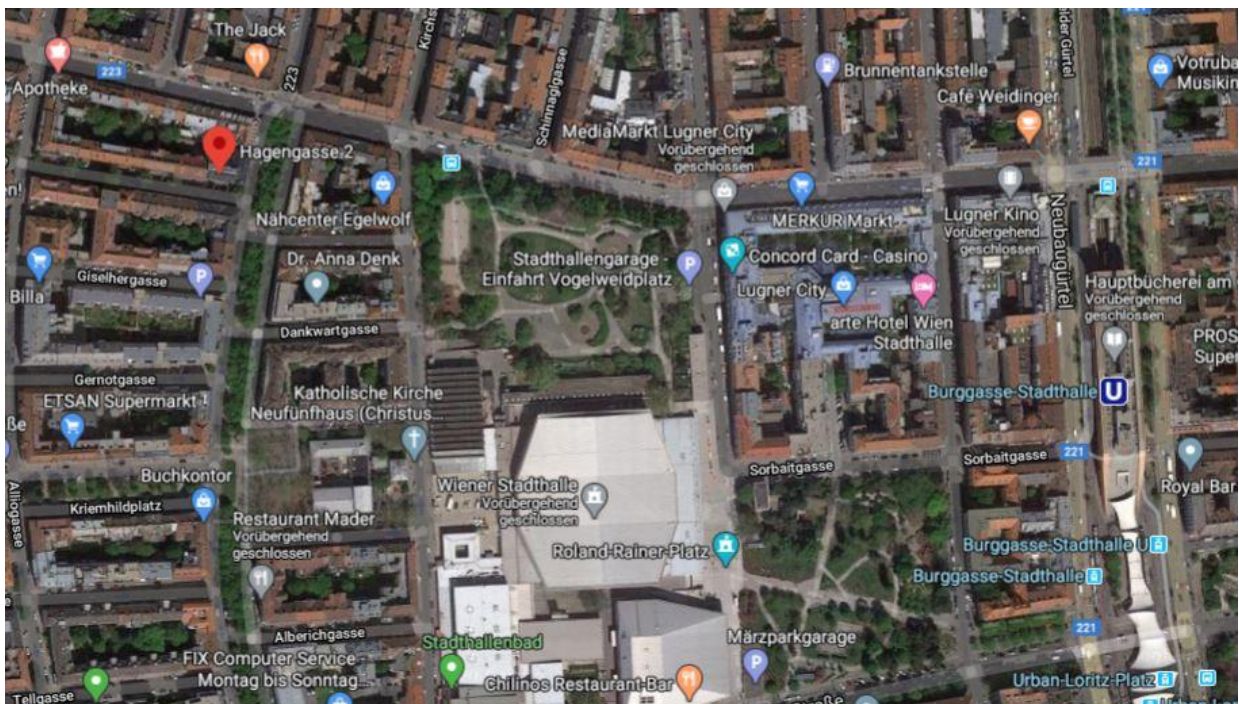
|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Mietverhältnis  | <b>unbefristet</b> |
| Nettomiete HMZ: | <b>217,74€</b>     |
| Betriebskosten: | <b>128,17€</b>     |

# ■ 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?*

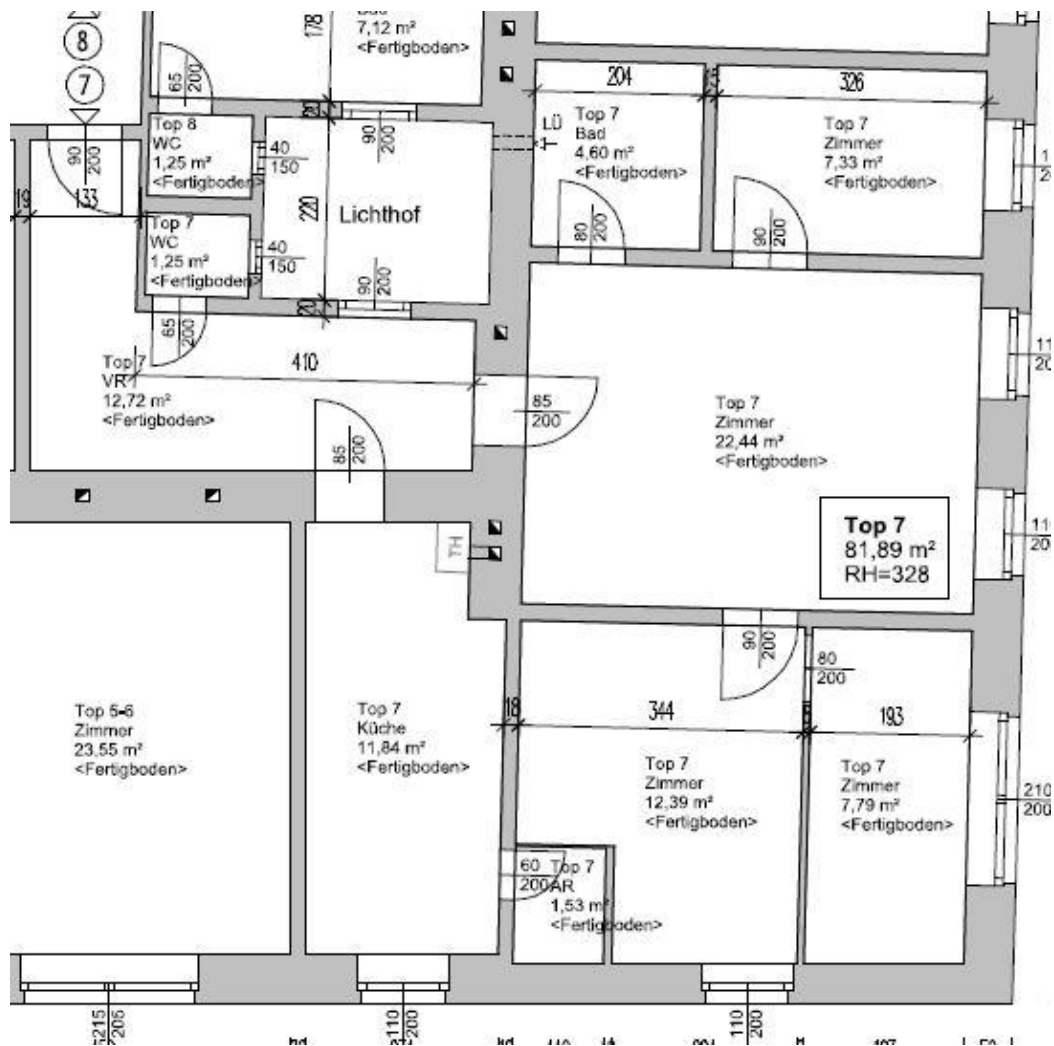
*Die Altbauwohnung im 1. Obergeschoss gestaltet sich wie folgt:*

*Vom großzügigen Vorzimmerbereich gelangen Sie zum ersten Schlafzimmer von insgesamt drei. Der lichtdurchflutende Wohnbereich mit über 22,40m<sup>2</sup> mit Blick auf die Alle der Margraf-Rüdiger-Straße & der Hagengasse, bietet ein angenehmes und ruhiges Wohngefühl. Im Eingangsbereich gibt es ein getrenntes WC vom Badezimmer. Die Wohnung ist südwestlich ausgerichtet. Das Stiegenhaus, die Fassade und der Hofbereich wurden im Zuge des Dachgeschossausbaues 2012 saniert.*

*Das Wohnungsjuwel wird mit Altmietern zum Verkauf angeboten. Derzeit lebt eine sympathische Familie (50 J.) in der Hagengasse 2. Das Mietverhältnis ist 2000 abgeschlossen worden.*

# GD Liegenschaftsentwicklung GmbH

## Grundriss



# ■ GD Liegenschaftsentwicklung GmbH

## Liegenschaft

