

▲ 1150 Wien, Hagengasse 2 TOP23

Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung – Revitalisiertes Gründerzeithaus – Provisionsfrei



▲ KEY FACTS

Wohnfläche ca.:	72,96 m ²
Terrassenfläche ca.:	7,16 m ²
Baujahr:	2013
Heizung:	Etagenheizung
Stockwerk:	Dachgeschoss
Lift:	Personenaufzug
Zustand:	neuwertig
Zimmer:	Wohnküche, Wohnbereich, Schlafzimmer, Bad mit Wanne, sperates WC, Abstellraum
Energieausweis:	43,00 (HWB) kWh/m ² a Klasse B
Reparaturrücklagen ca.:	35,75 €
Reparaturrücklagen/m ² :	0,49 €

Kaufpreis:	414.952,90 €
Kaufpreis/m ²	5.442,00 €
Grundbucheintragungskosten:	1,1%
Grunderwerbsteuer:	3,5%
Treuhandchaft:	1,5%
Rendite:	2,54%
Vermietet bis 31.12.2024:	
Nettomiete HMZ:	877,46€
Betriebskosten Allgemein:	117,01€
Betriebskosten Aufzug:	12,94€
Kaution:	3.600,00€

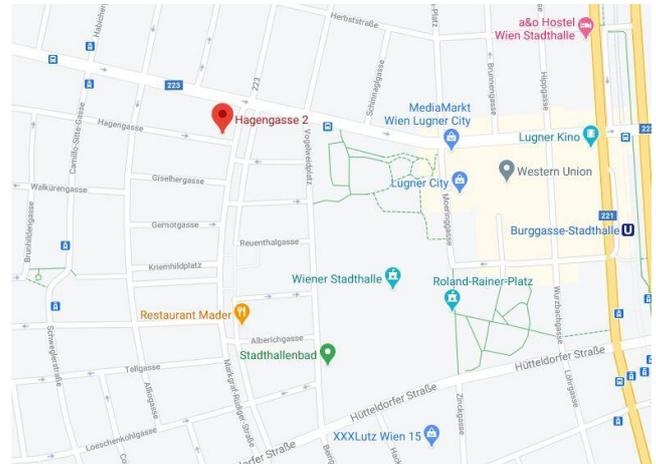
GD Liegenschaftsentwicklung GmbH

▲ **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

Die lichtdurchflutete Dachgeschossmaisonettwohnung gliedert sich in folgende Räume:

1. Dachgeschoss: Wohnküche, Wohnraum mit Stiegenaufgang ins 2. Dachgeschoß, WC, Abstellraum und Terrasse

2. Dachgeschoss: Schlafzimmer, Bad mit Waschtischmöbel und Wanne, Vorraum, Abstellraum

Die südseitige Terrasse mit Blick auf Häuser und Alleebäume ist durch eine durchgehende Glasfront vom Wohnzimmer getrennt. Diese Art der Belichtung macht die Wohnung besonders reizvoll.

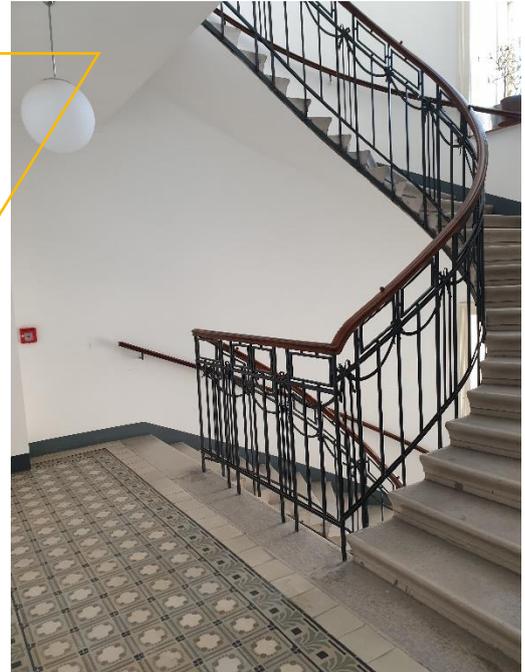
Die Augenrolläden der Dachflächenfenster und die Klimaanlage sind infrarot gesteuert. Die neuwertige maßgefertigte Tischlereinbauküche ist mit allen Geräten (Ceranfeld mit Dunstabzug ins Freie, Backrohr, Geschirrspüler, Mikrowellenherd, Kühlschrank und Gefrierschrank) ausgestattet und hinterlässt mit dem Farbton weiß und einer Hochglanzausführung einen eleganten Eindruck.

Zusätzlich gewinnt die Wohnung durch große Dachflächenfenster in Schlafzimmer und Bad. Die Wohnung ist vollständig klimatisiert und beschattet.

Im Wohnbereich ist Merbauholzparkett massiv verlegt, der sich über die Stiege und bis auf die Terrasse durchzieht. Das Geländer der Terrasse ist aus Edelstahl



▲ LIEGENSCHAFT



Nibelungenviertel

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

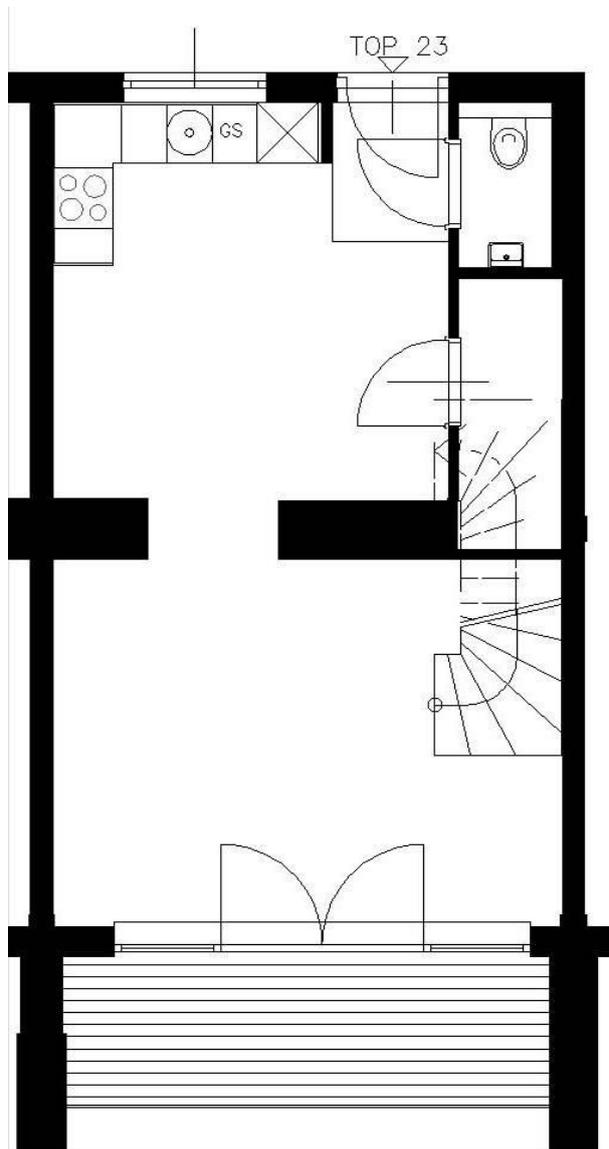
Top Spots wie der Brunnenmarkt, die Mariahilferstraße oder der unmittelbar angrenzende Bezirk Neubau sind in fünfzehn Minuten erreichbar.

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

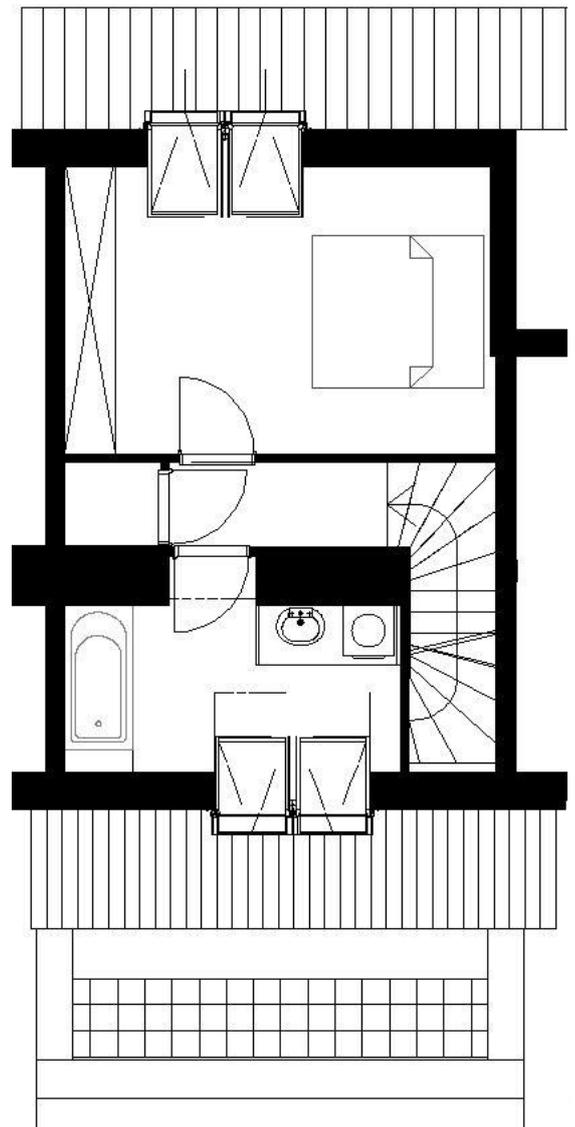


▲ WOHNUNGSGRUNDRISSSE

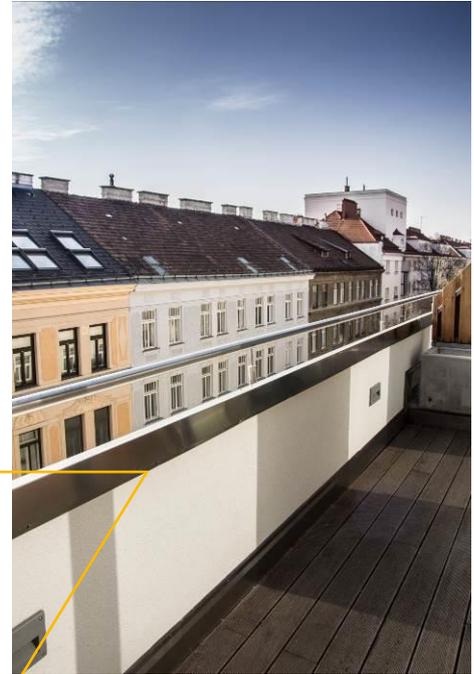
1. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss



▲ **FOTOS DER WOHNUNG**







Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01302 Fünfhaus EINLAGEZAHL 1095
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

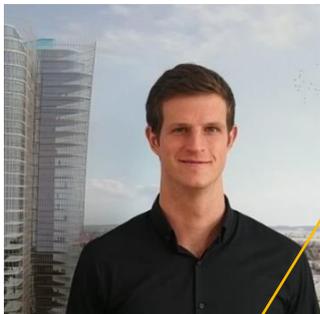
 Letzte TZ 2265/2020
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

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 (Gebäudenebenflächen)
 ***** A2 *****
 1 a 3566/2015 Verwalter der Liegenschaft : Frieda Rustler Gebäudeverwaltung
 GmbH & Co KG (FN 30159b), Mariahilfer Str. 196, 1150 Wien
 ***** B *****
 24 ANTEIL: 77/1721
 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 23, Terrasse (DG),
 Kellerabteil 23
 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