

# TOP ANLAGEOBJEKT

## Eckdaten zum Objekt

**Baujahr:** 1910

**Wohnnutzfläche:** ca. 435 m<sup>2</sup>

4 Mieteinheiten befristet vermietet

**Grundfläche:** 906 m<sup>2</sup>



**Kaufpreis:** € 2.090.000,--

**Mietertrag:** ca. € 52.280,-- /p.a.

**Kaufprovision:** 3% vom Kaufpreis +20% MWSt.

**Heizwärmebedarf:** D 150 kWh/m<sup>2</sup>\*a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** D 2,0

## Detailbeschreibung

Diese im Jahr 1910 errichtete Villa wurde komplett saniert und 2013 fertiggestellt. Bei der aufwendigen Sanierung wurde ein sehr großes Augenmerk auf die stilgerechte Sanierung vorgenommen, jedoch unter der Berücksichtigung der neuesten verwendeten Baumaterialien.

Das Objekt verfügt über 4 Einheiten die durch ein allgemeines Stiegenhaus getrennt begehbar sind.

Die Ausstattung der Wohnungen wurde sehr hochwertig und luxuriös ausgeführt und bietet einen hohen Wohnkomfort.

Das ca. 905 m<sup>2</sup> große Grundstück weist einen wunderschönen Altbaumbestand mit Ziersträuchern auf und bildet eine wunderschöne grün Oase wobei im Vorgartenbereich zusätzlich 3 Autoabstellplätze vorgesehen sind.

Die örtliche Lage kann als sehr gut bezeichnet werden, da sich der Maurer Hauptplatz in ein paar Gehminuten entfernt befindet und dieser sämtliche Anforderungen für den täglichen Lebensbedarf erfüllt.

Ebenso die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie Schulen und Ärzte.

## Gartenseite



**Induma**  
**Immobilien**  
Gesellschaft m.b.H.

Projektentwicklung  
Vermittlung  
Verwaltung  
Bauträger

Münchreiterstrasse 29  
A - 1130 Wien  
Tel.: +43/676/353 1690  
office@induma-immobilien.at

www.induma-immobilien.at

Internat. Bankverbindung:  
IBAN:  
AT09 1200 0218 1022 0800  
BIC: BKAUATWW

FN 89045 z, HG Wien  
UID ATU 15241003

DVR 0576131

Strassenseite



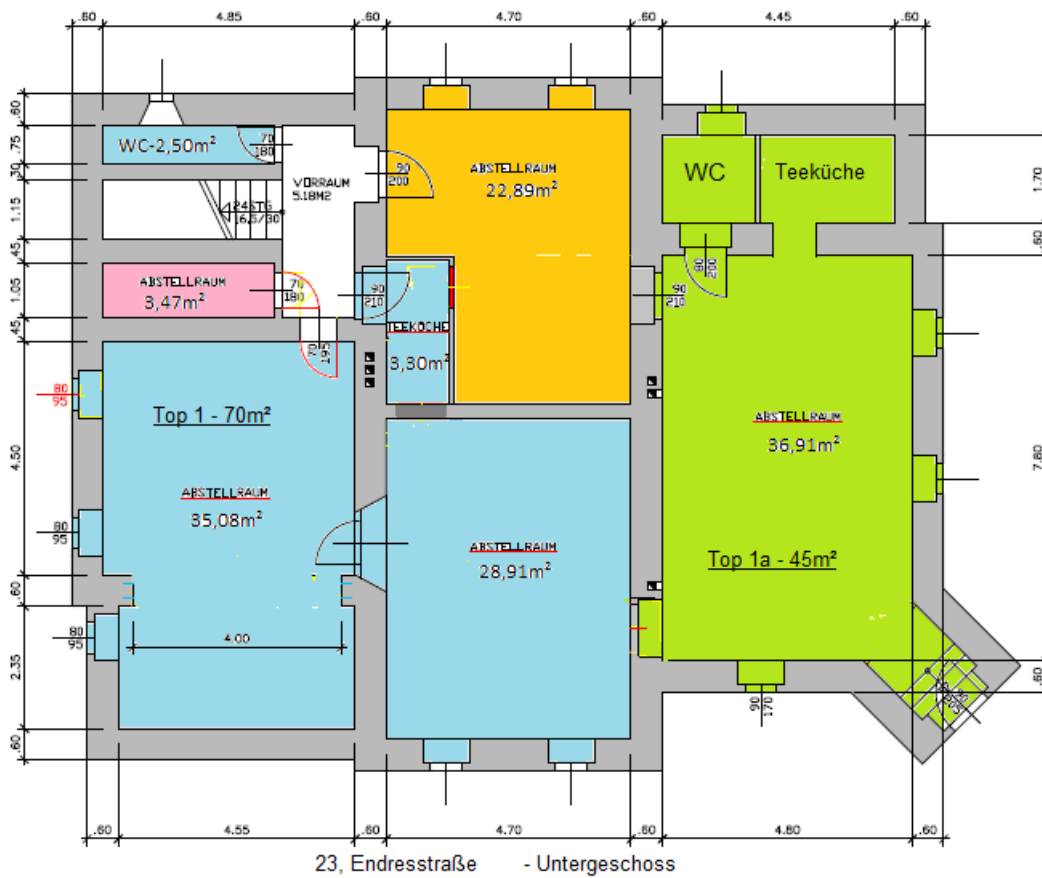
**Induma**  
**Immobilien**  
Gesellschaft m.b.H.

Projektentwicklung  
Vermittlung  
Verwaltung  
Bauträger

Münchreiterstrasse 29  
A - 1130 Wien  
Tel.: +43/676/353 1690  
office@induma-immobilien.at

www.induma-immobilien.at

## UNTERGESCHOSS



Internat. Bankverbindung:  
IBAN:  
AT09 1200 0218 1022 0800  
BIC: BKAUATWW

FN 89045 z, HG Wien  
UID ATU 15241003

DVR 0576131

