

# Exposé

**Terrassenwohnung in Wien**

**Urbaner Lifestyle - Rendite trifft Selbstnutzung**



Objekt-Nr. OM-380382

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **447.500 €**

Kaiserstrasse 63  
1070 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	2004	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und großer Terrasse im Hippen 7. Bezirk in Wien.

Optimal zur Eigennutzung als Wertanlage und Renditeobjekt mit Vermietung als Neubauwohnung im Teilanwendungsbereich des MRG und damit freien Mietzins.

ANMERKUNG: die Wohnung ist mit September 2025 auf 3 Jahre befristet zu einem Hauptmietzins von 1055€ pro Monat zzgl. Nebenkosten (Betriebs-Warmwasser- und Heizkosten) vermietet.

Zum Verkauf gelangt eine absolut praktische, 39,47 m<sup>2</sup> große Wohnung zzgl. 12,06 m<sup>2</sup> Terrasse und zzgl. 2,6 m<sup>2</sup> Loggia in top Ruhelage des beliebten 7. Bezirkes. Sie befindet sich im 1. Liftstock eines 2004 errichteten Hauses in Stiege 2.

Die durch die raumhohen Fenster sehr helle Wohnung teilt sich auf in Wohnraum mit offener Küche, Schlafzimmer, Bad, Vorraum, Loggia und der herrlichen Terrasse.

Die Terrasse und Loggia sind zum ruhigen und grünem Innenhof gelegen. Die Wohnräume sind mit Parkett ausgestattet. Bad mit Wanne, Waschmaschineanschluss, zentrale Heizung und Warmwasserversorgung und gute Energiewert.

Insgesamt niedrige brutto Nebenkosten:

- Betriebskosten 83,19€
- Heizkosten 37,52€
- Warmwasser 15,58€
- Reparaturrücklage 98,85€

Der Wohnung ist ein Kellerabteil mit 2,96 m<sup>2</sup> zugeordnet.

Die Atmosphäre des 7. Bezirks und seiner näheren Umgebung bieten pure Lebenslust und einen unvergesslichen kulturellen Flair.

Privatverkauf, provisionsfrei!

Anfragen bitte mit Ihren Kontaktdaten inklusive E-mail und Telefonnummer, danke.

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

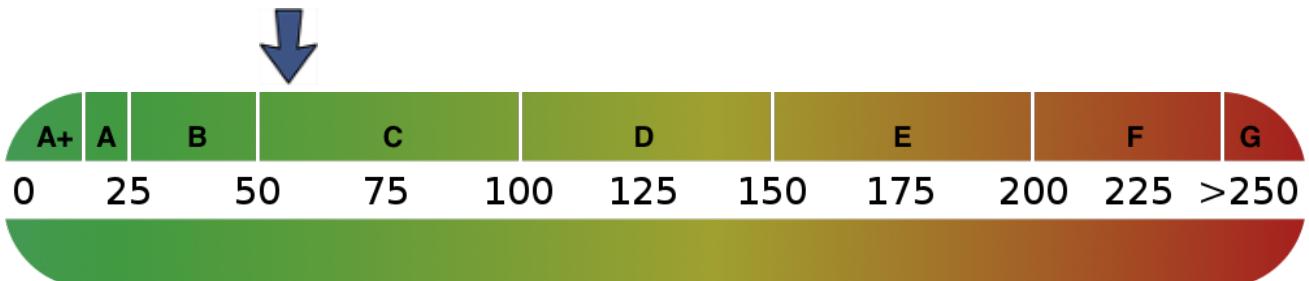
Der Bezirk Neubau verfügt über eine sehr hohe Lebensqualität. Neben dem gepflegten Ambiente der Altwiener Stilhäuser verfügt der "7te" über eine sehr gute Infrastruktur und ein sehr breites kulturelles und gastronomisches Angebot. Die nahe Kaiserstraße deckt die gesamte Nahversorgung ab. Durch die fußläufig erreichbare U6 Station Burggasse verfügt die Wohnung über eine perfekte U-Bahn Anbindung. Die Stationen der Straßenbahnenlinien 5, 6 und 18 sowie zahlreiche Busverbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	56,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

