# 2% RENDITE!!! 2 Nebeneinanderliegende WOHNUNGEN befristet vermietet

**Objektnummer: 1055**

**Eine Immobilie von Nina Bernhart Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | O'Brien-Gasse |
| **Art:** | Zinshaus Renditeobjekt |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1210 Wien |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 133,11 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Kaufpreis:** | 536.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 315,35 € |
| **USt.:** | 31,54 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

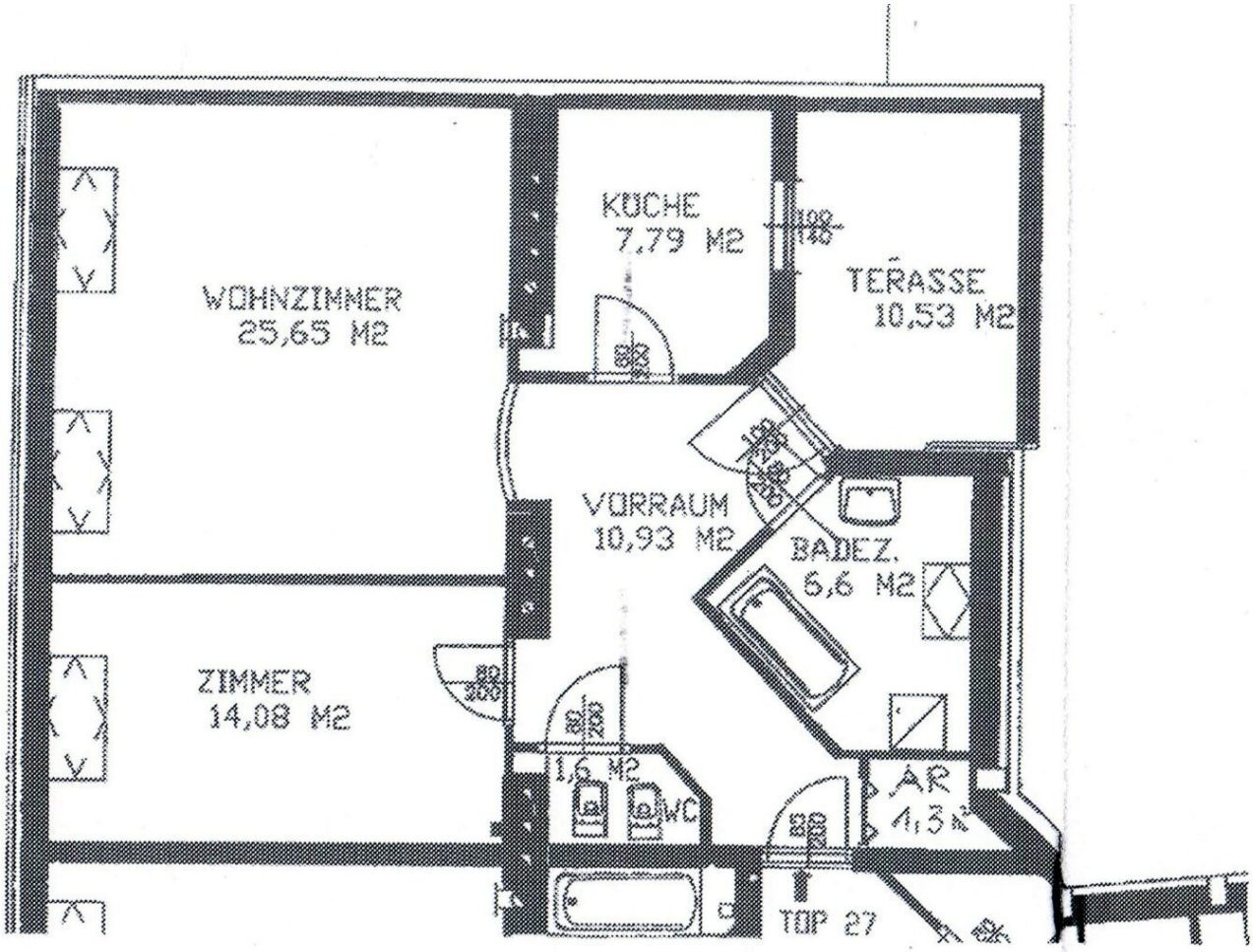
## Ihr Ansprechpartner

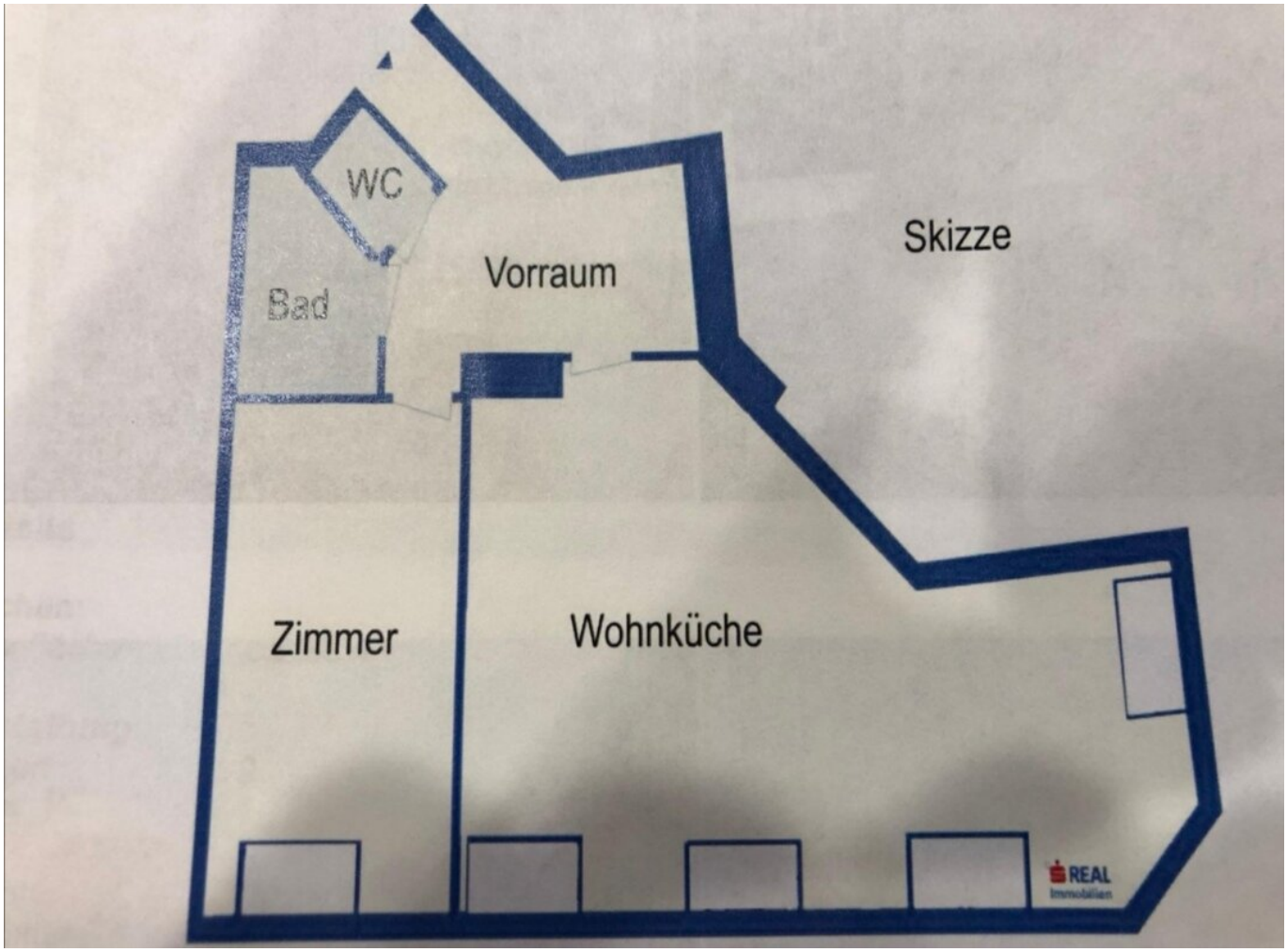
**Nina Ulrich**

Nina Bernhart Immobilien GmbH
Reisnerstraße 11
1030 Wien

H +43 664 440 90 09

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


WOHNZIMMER
25,65 M2
KÜCHE
7,79 M2
TERASSE
10,53 M2
VORRAUM
10,93 M2
BADEZ.
6,6 M2
ZIMMER
14,08 M2
1,6 M2
WC
AR
4,3 M2
TÜR 27


Skizze
WC
Bad
Vorraum
Zimmer
Wohnküche
REAL
Immobilien

# Objektbeschreibung

Zurm Verkauf gelangen 2 schöne Wohnung im ausgebauten Dachgeschoß eines Altbaus in der O'Brien-Gasse nahe Prager Straße.

Die Wohnungen liegen nebeneinander und könnten leicht zusammengelegt werden. Aktuell sind beide Wohnungen befristet vermietet (05/2025) und erzielen zusammen einen Jahresnettoertrag von **€ 10.723,56,-**

Raumaufteilung Top 26:

- Vorraum

- WC

- Badezimmer mit Wanne

- gemütliches Schlafzimmer

- geräumiges, luftiges Wohnzimmer mit offener Küche

Raumaufteilung Top 27:

- Vorraum

- Abstellraum

- WC (mit Waschmaschinenanschluss)

- Tageslicht-Badezimmer mit Wanne

- gemütliches Schlafzimmer mit Einbauschränken

- geräumiges, luftiges Wohnzimmer

- schöne Einbauküche mit allen Geräten

- 10,53m² große Innenhofterrasse

Konditionen:

Kaufpreis.: **€ 536.000,-**

Netto-BK: € 268,01,-

RR: € 52,08,-

ACHTUNG: Termine werden ausschließlich schriftlich vergeben! Bitte stellen Sie dazu eine Anfrage!!

Lage:

Straßenbahnlinie 26, Buslinie 36A,

Zahlreiche Nahversorger, Kindergarten, etc. in unmittelbarer Umgebung

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie Unterlagen zu unseren Objekten erst dann zusenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein Mail, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen. Danke!

**Haftungsausschluss:**Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Verkäufer der zu vermittelnden Liegenschaft zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

Wir möchten höflich auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hinweisen, welches sich aus einer regelmäßigen Beauftragung ergibt.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.750m
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <250m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap