

Anlage, gut saniert und bis 2029 vermietet



Objektnummer: 960/66143
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1969
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,73 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 93,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,87
Kaufpreis:	245.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.602,56 €
Betriebskosten:	111,92 €
USt.:	11,19 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Said Fahmy

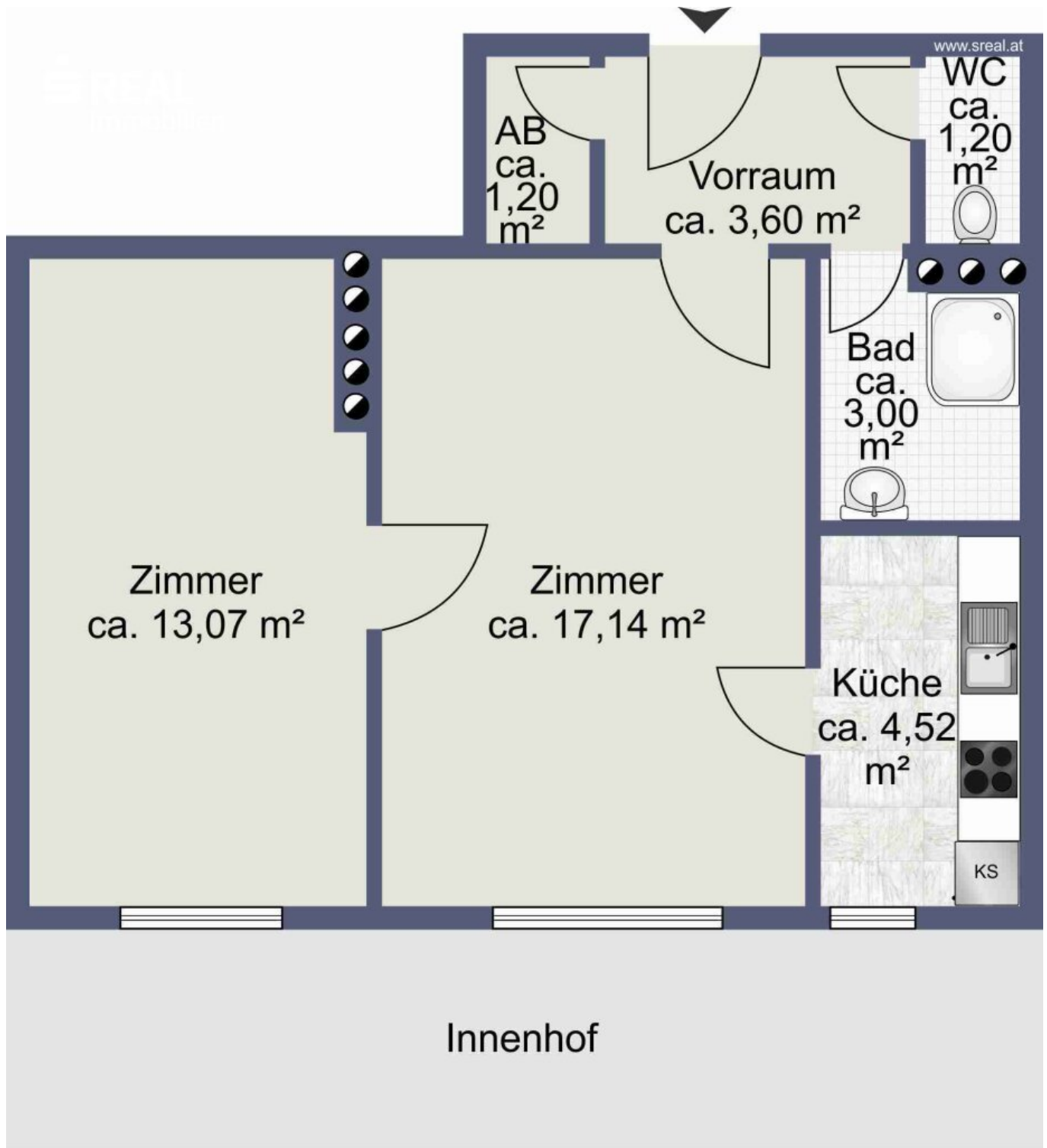
s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien



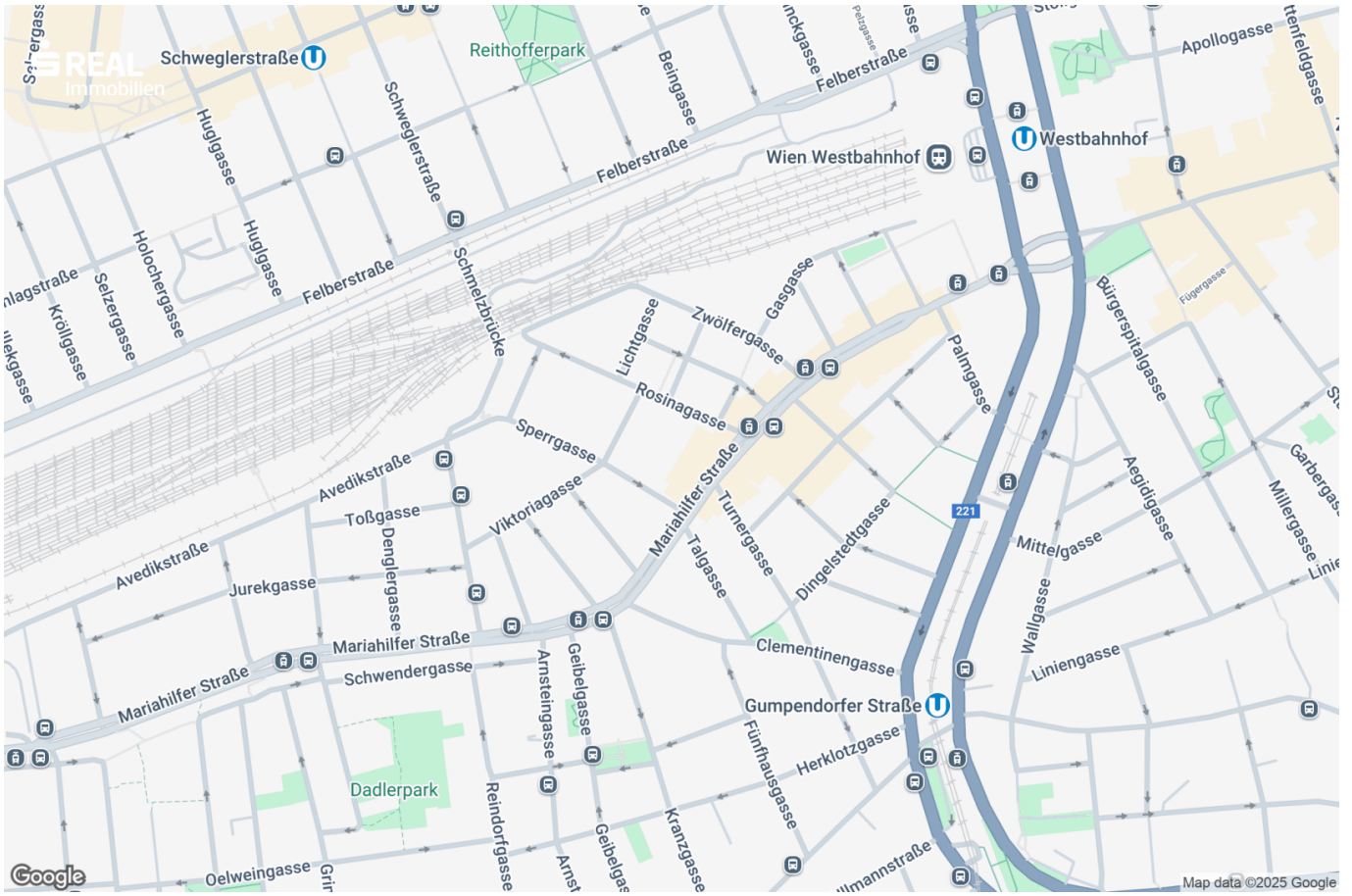








Skizze Wohnung



Objektbeschreibung

Die Wohnung im 2. Stock mit Lift, wurde 2022 modernisiert und aufwendig ausgestattet. Die 2 Zimmer liegen absolut ruhig zum Innenhof. Einbauküche, Bad, separates WC, Elektro-Fußbodenheizung, alle Türen und die Elektrik wurden erneuert. Danach wurde die Wohnung 5 Jahre befristet vermietet. Das Mietverhältnis endet per 31.08.2029 ohne das es einer weiteren schriftlichen Aufkündigung bedarf. Danach steht die Wohnung zur Eigennutzung frei.

Durch Umstellung der Heizung & Warmwasseraufbereitung auf Stromversorgung niedrige Energiekosten. Derzeit mtl. nur € ca. 68,-

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/2910349?accessKey=6437>

Ausstattung:

- Neue Markenküche inkl. Geräte
- Bad, Dusche mit Glaseinstieg, Waschtisch, Elektro-Warmwasserboiler
- WC- Geberit
- Elektro-Fußbodenheizung in allen Räumen (Bodenbelag Parkettstein - wärmespeichernd)
- Warmwasser über Elektro-Speicher
- Trockenes Kellerabteil

Zum Haus:

Das Haus Baujahr 1969 ist in einem guten Gesamtzustand. Nach Modifizierung der Hauselektrik wurde das Stiegenhaus neu ausgemalt. Derzeit sind keine weiteren Reparaturen

geplant.

Die vorhandene Reparaturrücklage beträgt per 01.01.2025 ca. € 50.000,-

Hinweise:

- Zum Kaufpreis wird keine 20% USt. ausgewiesen
- Indexierter Mietzinseinnahmen vor Steuern netto jährlich ca. € 8.048,-
- Gesamtmiete inkl. jährlich angepasster Betriebskosten ca. € 10.133,-

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m



Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.