Betongold - sichere Kapitalanlage mit 3,26% Rendite im Herzen der Stadt mit Zukunftspotenzial



Objektnummer: 16232

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gersthofer Straße 119
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,81 m²
Nutzfläche:	123,31 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,50 kWh / m² * a
Kaufpreis:	750.000,00 €
Betriebskosten:	304,12 €
USt.:	30,41 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

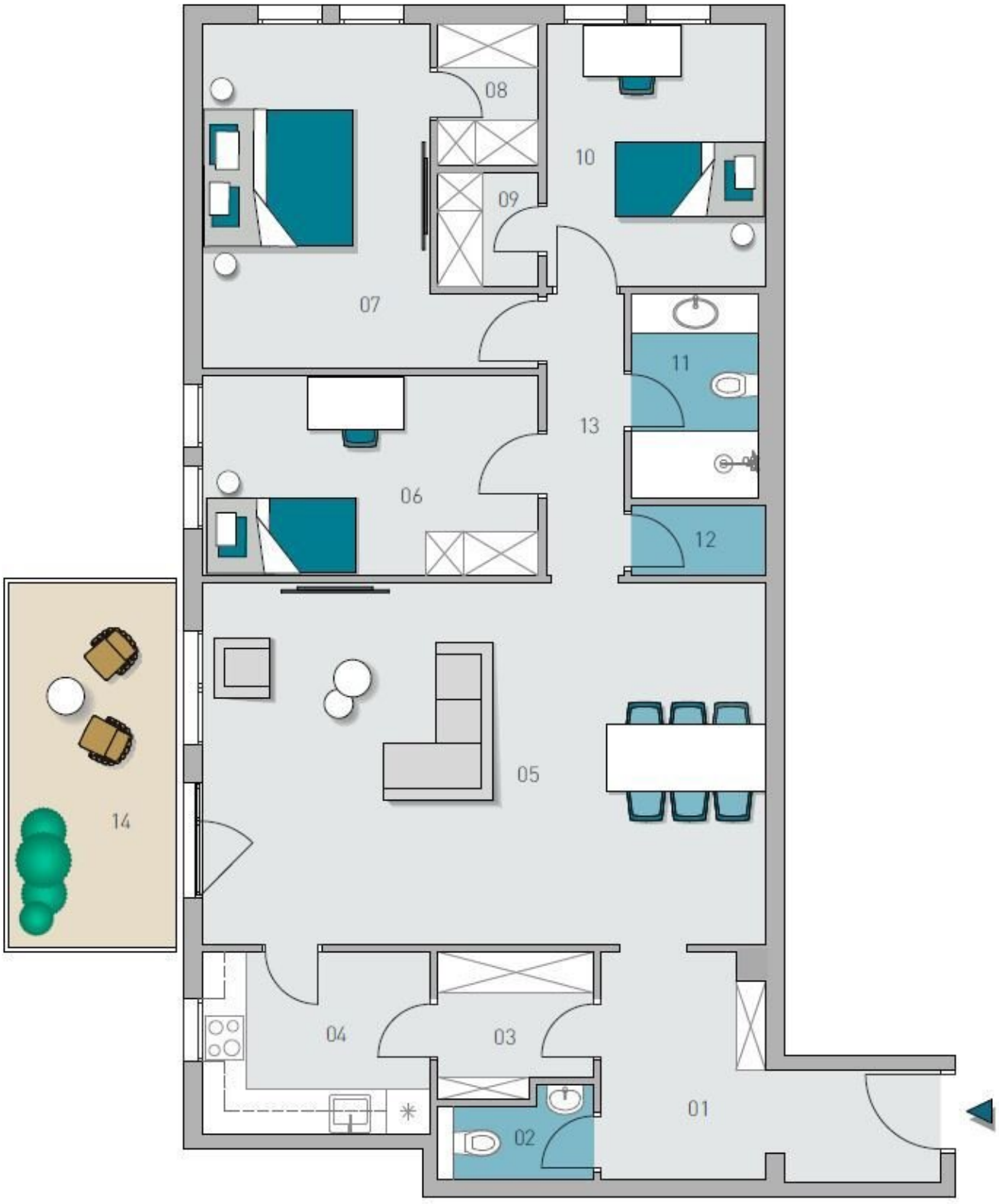


Petra Krapfenbauer

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7






08
10
09
07
11
13
06
12
14
05
04
03
01
02

Objektbeschreibung

Wohnung Top 17 / Stiege 2

Zum Verkauf gelangt eine unbefristet vermietete Neubauwohnung im 4.OG einer gepflegten Neubau-Anlage. Die Wohnung besitzt eine Größe von knapp 112m² zzgl. eines Balkons.

Die aktuellen Jahreseinnahmen betragen ca. EUR 24.500,- dies entspricht einer Bruttorendite von ca. 3,26 % p.A.

Der vor einigen Jahren revitalisierte Neubau, besteht aus insgesamt 4 Gebäudeteilen / Stiegen. Damals wurden im Zuge der Sanierung folgende Arbeiten getätigt:

- Vollwärmeschutz
- neue Holz / Alu Fenster mit 3-fach Isolierverglasung und Außenjalousien
- Renovierung und Vergrößerung der Balkone

Zusätzlich ist zur Einheit auch ein Stellplatz (EUR 37.500,-) verpflichtend zu erwerben .

Bei den zur Verfügung gestellten Bildern, handelt es sich um bereits verkaufte Einheiten mit gleichem Grundriss.

Lage

In direkter Nachbarschaft zum Pötzleinsdorfer Schlosspark und Türkenschanzpark. Vielseitige Einkaufsmöglichkeiten auf der Gersthofer Staße oder Gersthofer Platzl – Markt. Sehr gute Verkehrsanbindung mit der Straßenbahn 41 bis zum 1. Bezirk oder am nahe gelegenen Gersthofer Platzl die Vorortelinie S45. Dichtes Netz an Schulen und Kindergärten in der näheren Umgebung.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie

die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <175m
Apotheke <425m
Klinik <725m
Krankenhaus <1.650m

Kinder & Schulen
Schule <325m
Kindergarten <100m
Universität <775m
Höhere Schule <925m

Nahversorgung
Supermarkt <75m
Bäckerei <275m
Einkaufszentrum <2.225m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <600m
Post <600m
Polizei <725m

Verkehr
Bus <100m

U-Bahn <1.650m
Straßenbahn <100m
Bahnhof <950m
Autobahnanschluss <3.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap