# Betongold! Unbefristet vermietete 2-Zimmer Neubauwohnung mit Balkon in beliebter Gersthofer Lage




**Objektnummer: 16228**

**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:** | 65,53 m² |
| **Nutzfläche:** | 75,22 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | A 24,50 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 360.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 178,23 € |
| **USt.:** | 17,82 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

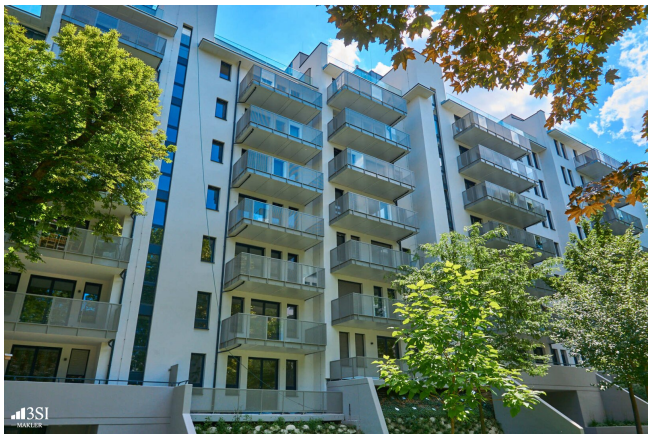
## Ihr Ansprechpartner

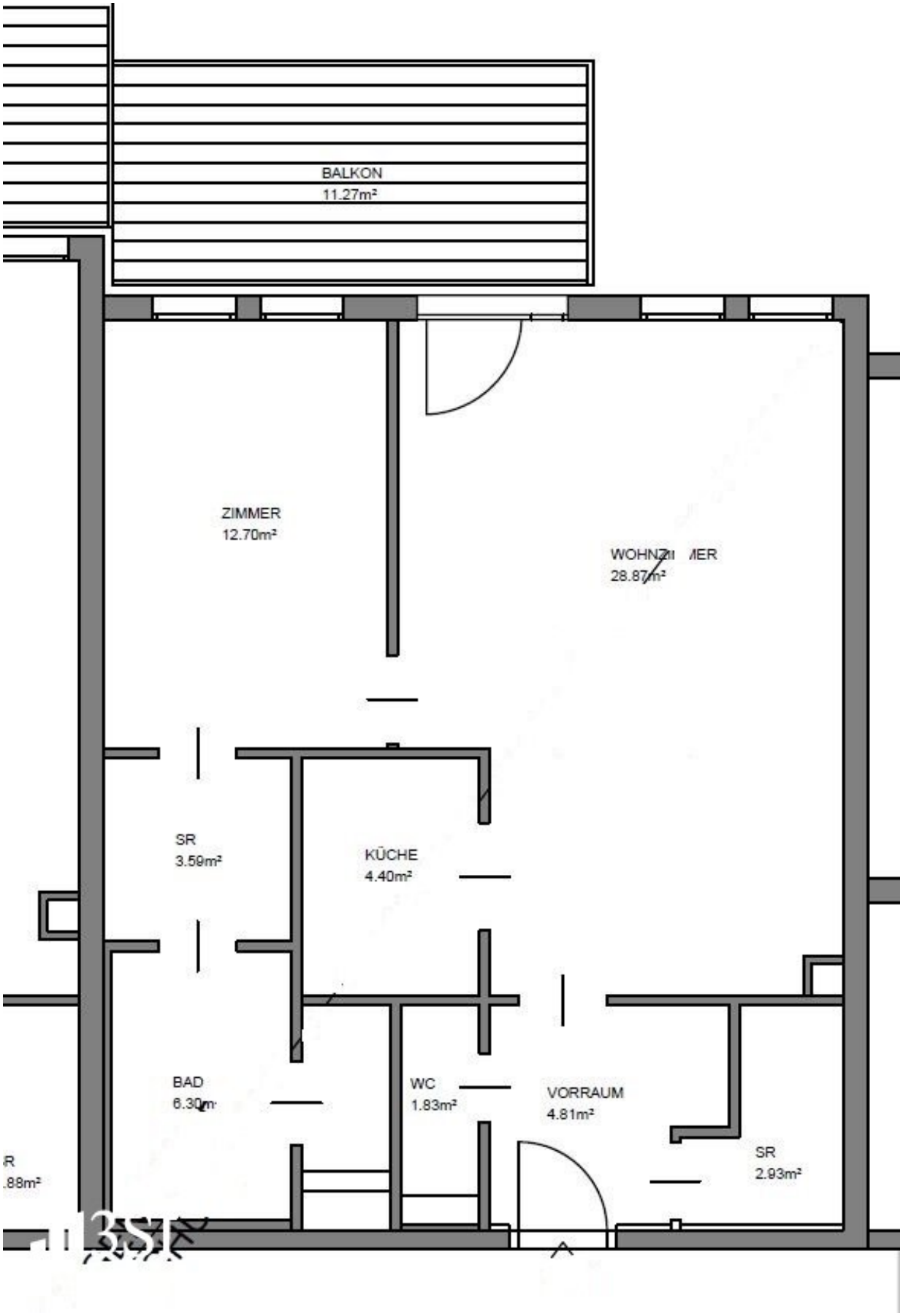


**Christina Radel**

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7


3SI
MAKLER


3SI
MAKLER


BALKON
11.27m²
ZIMMER
12.70m²
28.87m²
SR
3.59m²
KÜCHE
4.40m²
BAD
WC
1.83m²
VORRAUM
4.81m²
SR
2.93m²

# Objektbeschreibung

## Wohnungsbeschreibung Stiege 3 - Top 13

Zum Verkauf gelangt eine unbefristet vermietete Neubauwohnung im 2.OG einer gepflegten Neubau-Anlage. Die Wohnung besitzt eine Größe von knapp 66m² zzgl. eines Balkons.

Die aktuellen Jahreseinnahmen betragen ca. EUR 5.770,- dies entspricht einer Rendite von ca. 1,6% 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% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch

dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an den Notar Dr. Pressl, A-1030 Wien, Hetzgasse 45. Die Kosten betragen 2% + 20% Ust + Barauslagen.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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

**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