

## Moderne 3-Zimmer Wohnung in Hernals



**Objektnummer: 4437**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	64,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,43
<b>Kaufpreis:</b>	259.999,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.032,87 €
<b>Betriebskosten:</b>	181,76 €
<b>USt.:</b>	18,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

9.359,96 € inkl. 20% USt.

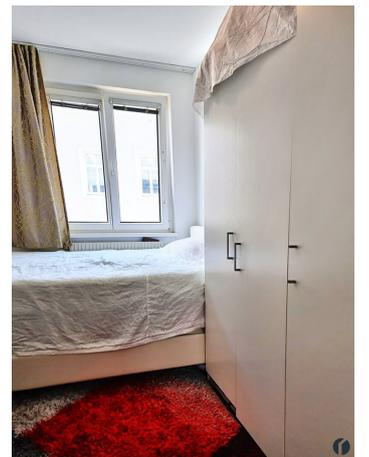
## Ihr Ansprechpartner



**Martin Schildberger**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln

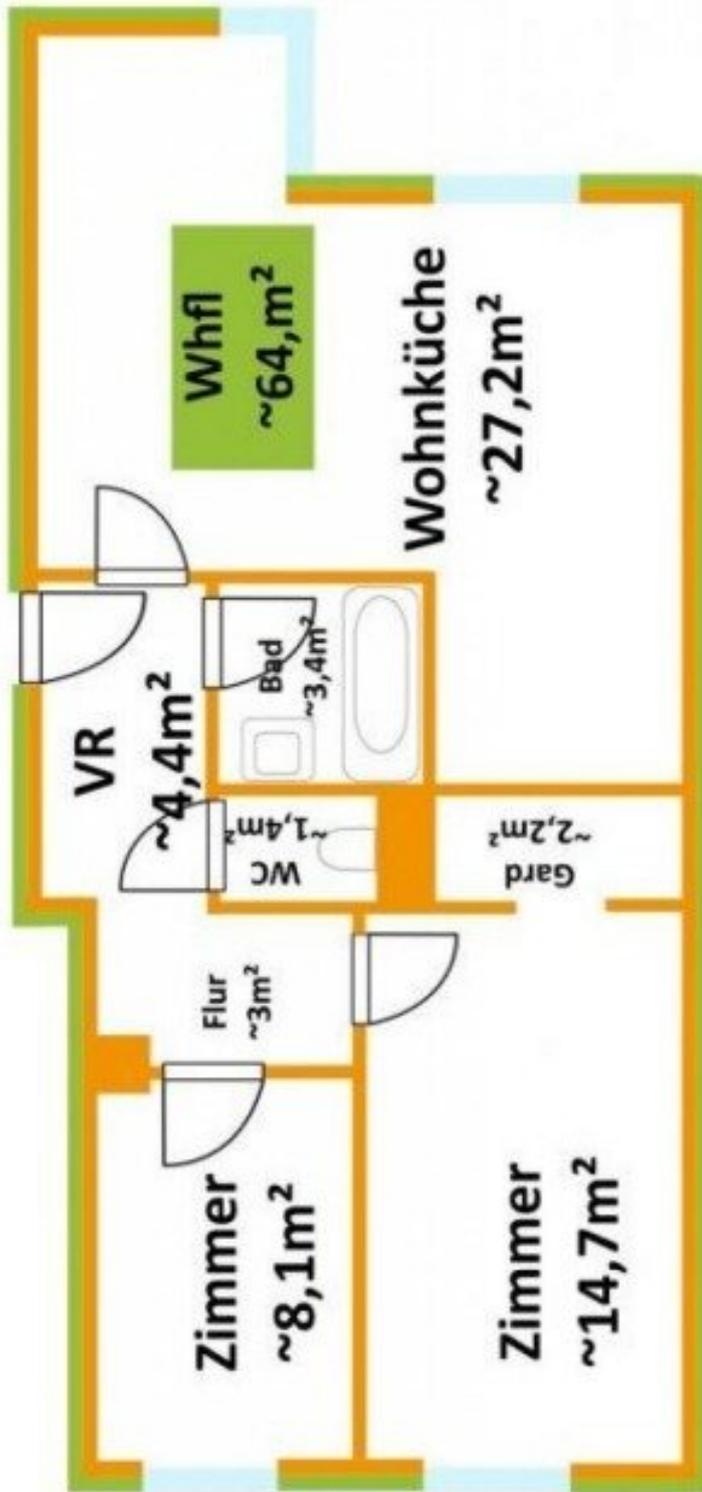








#### 4. Pläne / Grundrisse



**W**OHNF  
TEAM GMBH



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **64 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung** in Hernals. Die helle 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Liftstock und verfügt über eine Eingangstür mit einem Sicherheitsbalkenschloss, durch die Sie in den möblierten Vorraum gelangen, von dem aus alle weiteren Zimmer zentral begehbar sind.

Das Wohnzimmer mit offener Küche ist hofseitig gelegen. Die Holz-Einbauküche ist mit einem erst wenige Monate alten Gasherd mit Dunstabzug, einer Kühl-Gefrierkombination, einem Geschirrspüler von Gorenje und einer Waschmaschine von Miele ausgestattet und bereits im Kaufpreis inkludiert. Weiters gibt es zwei Schlafzimmer, wobei ein Schlafzimmer zusätzlich über einen kleinen Abstellraum verfügt.

Das Badezimmer ist mit Waschbecken und Badewanne ausgestattet und das WC ist separat begehbar. In der Wohnung wurde von den Eigentümern ein schöner Laminatboden verlegt, der durch die Teppiche sehr schonend behandelt wurde. Die Therme wurde heuer bereits gewartet.

Weiters steht ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung.

Die Wohnung ist derzeit auf 3 Jahre befristet vermietet. Der Mietvertrag mit den sehr netten Mietern läuft bis 31.8.2026, der **monatliche Nettoerlös beträgt dzt. € 916,-** woraus sich ein **jährlicher Nettoerlös von € 10.992,-** ergibt und bei einem Kaufpreis von € 259.999,- eine **Rendite von ca. 3,84 %**. Die Mieter haben zugesagt, bei einem Verkauf innerhalb von 3 Monaten ausziehen zu können, was aber natürlich bei Kaufinteresse noch schriftlich vereinbart werden muss.

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Rücklage belaufen sich auf dzt. ca. € 335,62 und es besteht per 31.12.2023 eine Rücklage von € 61.817,01.

Die Dokumente zu Wohnungseigentumsvertrag und Nutzwertgutachten stellen wir Ihnen bei Interesse gerne zur Verfügung.

### Lage:

Die Wohnung verfügt über eine hervorragende Infrastruktur und gute öffentliche Verkehrsanbindung (Schnellbahn S45, Bus 10A, Straßenbahnlinien 2, 9 43 und 44) und Sie erreichen die Wiener Innenstadt innerhalb von ca. 15 min. Im Umkreis von 1 km befindet sich das Kongressbad, mehrere Parks, der Postsportplatz sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten auf der Hernalser Hauptstraße. Auch Kindergärten, Schulen, Apotheke sowie ein Ärztezentrum sind fußläufig innerhalb von ca. 5 min erreichbar. Und wenn man die Natur genießen möchten ist Neuwaldegg mit dem Auto in ca. 15 min zu erreichen.

Hinweis: Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap