

**Die ideale Vorsorgewohnung mit USt-Ausweisung | Nahe
U6 und 15 Min. bis Schottentor | Ruhig und "grün" mit
Balkon**



Objektnummer: 14616

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1990
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,48 m ²
Nutzfläche:	44,03 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 59,90 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	189.840,00 €
Kaufpreis / m²:	3.593,00 €
Betriebskosten:	102,22 €
USt.:	10,22 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

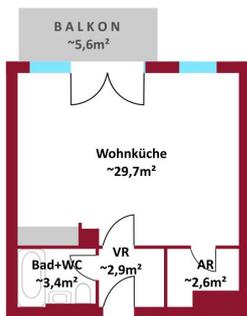
Ihr Ansprechpartner

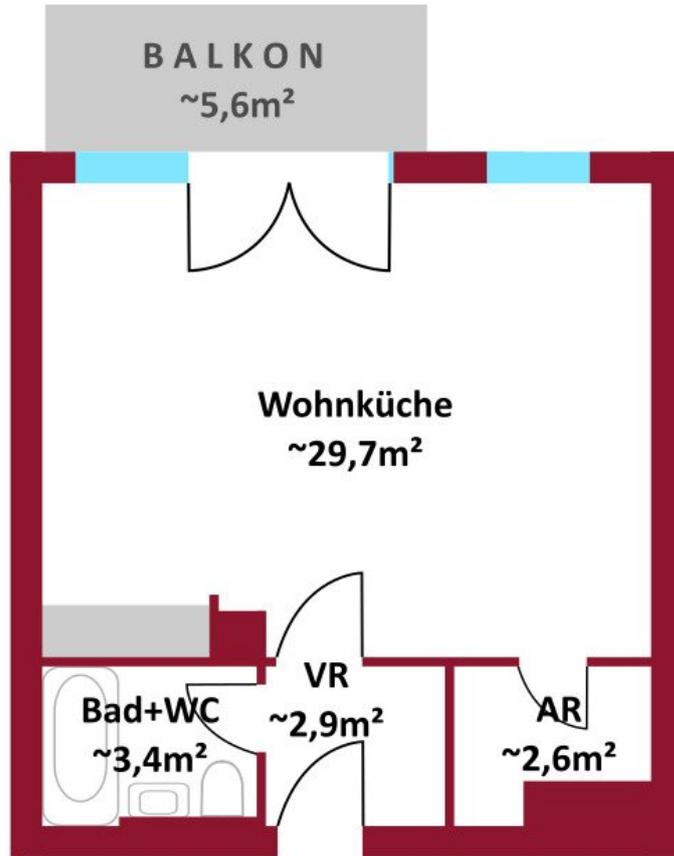


Alexander Ringsmuth

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1







Objektbeschreibung

Die ideale Vorsorgewohnung auch für den Anlage-Quereinsteiger mit Umsatzsteuerausweisung in aufstrebender Ruhelage!

Angeboten wird eine befristet vermietete Eigentumswohnung mit ca. 38,48m² Wohnfläche und einem ca. 5,55m² großen Balkon. Gerade 1- bzw. kleine 2-Zimmerwohnungen sind in der Vermietung sehr gefragt, vor allem auch im Studentenbereich.

Die Lage der sehr netten 1-Zimmerwohnung ist ausgezeichnet und vorausschauend wird sich der Standort durch die weitere Entwicklung (U-Bahn-Bau; Konzepte der Stadt Wien zur weiteren Begrünung, etc.) weiter erhöhen. Das Haus liegt in einer ruhigen und begrünten Seitengasse parallel zur Hernalser Hauptstraße und die südwestlich ausgerichtete Wohnung selbst liegt im 2. Stock mit Blickrichtung sehr großem und begrünten Innenhof. Voraussichtlich 2033 wird die U-Bahn-Station U5 Elterleinplatz eröffnet sein, und diese liegt dann nur 8 Gehminuten entfernt. Aber jetzt schon erreicht man schnell und bequem die Innenstadt mit der Straßenbahnlinie 43. Diese führt vorbei an der U6-Station Alserstraße und fährt in 15 Minuten zum Schottentor (U2-Anbindung).

Die Wohnung ist derzeit bis 30.09.2028 befristet vermietet. Der monatliche Nettomietertag (ohne BK, Bewirtschaftungskosten, USt. etc.) liegt derzeit bei ca. € 475,-. Der Zustand der Wohnung wird als gut angegeben.

Der Kaufpreis der Wohnung beträgt € 158.200,-- exklusive Umsatzsteuer und kann nur in Verbindung mit einem Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage gekauft werden, was aber auch wegen der weiteren Entwicklung des Standortes Sinn macht. Der Kaufpreis für den Stellplatz beträgt € 12.500,-- exklusive Umsatzsteuer. Der Gesamtkaufpreis beträgt daher € 170.700,-- zzgl. 20% Umsatzsteuer = € 204.840,--

Die Betriebskosten für den Garagenplatz betragen inkl. Reparaturrücklage ca. € 40,--. Bei Bedarf kann auch noch ein 2. Stellplatz dazu gekauft werden.

Direkt neben dieser Wohnung steht auch eine 2. Eigentumswohnung mit folgenden Daten zum Verkauf: eine Dreizimmerwohnung mit 69,68m² Wohnfläche und einer ca. 6,18m² großen Loggia. Bei Interesse bitte Anfragen!

Für Fragen und Auskünfte zur Wohnung steht Ihnen sehr gerne Herr Alexander Ringsmuth unter +43 676 842 055 100 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Angaben vorbehaltlich Irrtum und Änderungen!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap