Seltenheit | Top Lage | Unbefristet vermietete Wohnung im Neubau mit sehr gutem Grundriss | mitten im 8. Bezirk

Arbeitszimmer

Objektnummer: 6864/150

Eine Immobilie von Pagoni Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1969
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,19 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 66,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	280.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.581,02 €
Betriebskosten:	154,44 €
Heizkosten:	85,41 €
USt.:	30,15 €

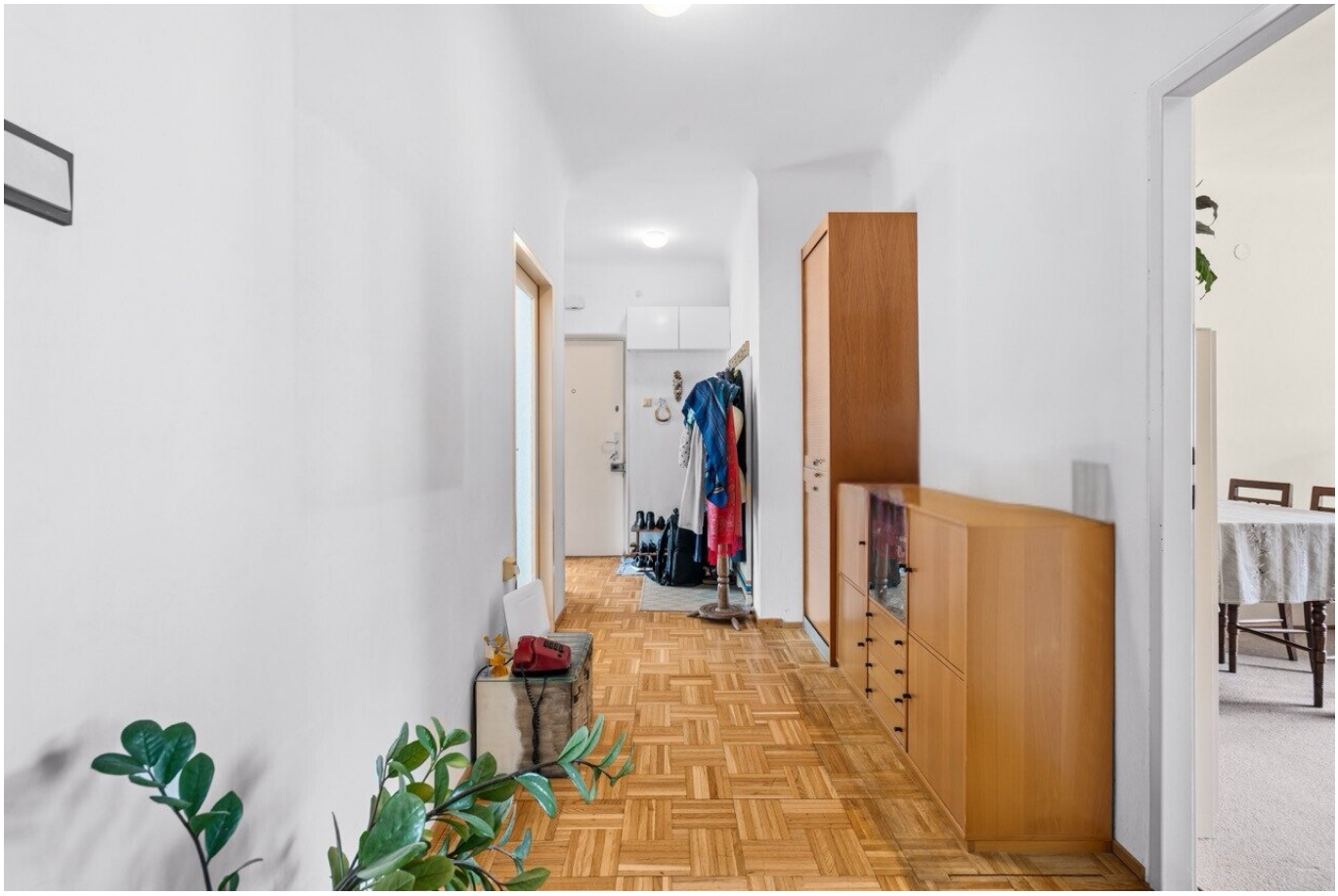
Provisionsangabe:

10.080,00 € inkl. 20% USt.

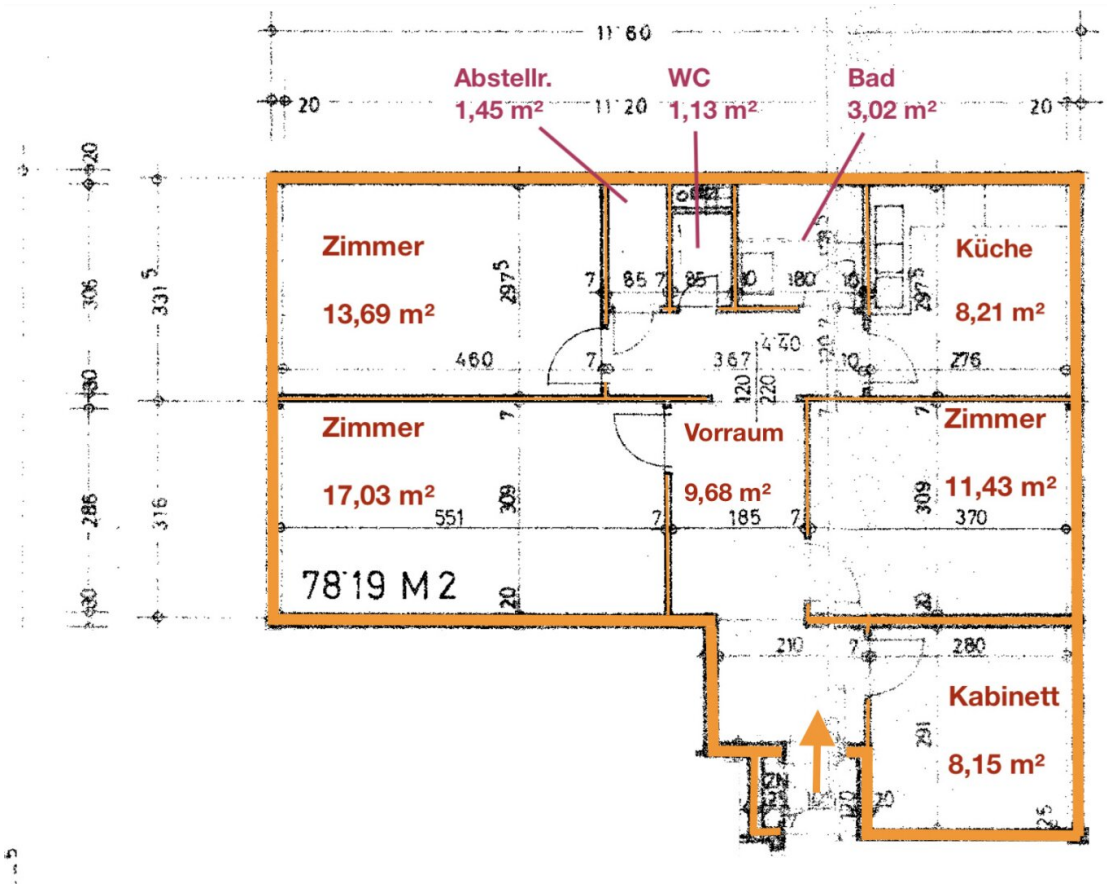
Ihr Ansprechpartner

Ivan Paunovic

Pagoni GmbH
Kohlmarkt 8 -10
1010 Wien



KEINE WOHNUNG
KEINE WOHNUNG


Abstellr.
1,45 m²
WC
1,13 m²
Bad
3,02 m²
Zimmer
13,69 m²
Küche
8,21 m²
Zimmer
17,03 m²
Vorraum
9,68 m²
Zimmer
11,43 m²
Kabinett
8,15 m²
78 19 M 2

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine unbefristet vermietete, tolle Wohnung im 3. Obergeschoss mit einer sehr guten Raumaufteilung in einem 1969 errichteten Wohnhaus. Das gepflegte Gebäude liegt zwischen Alserstraße und Florianigasse mitten in einem der beliebtesten Bezirke Wiens.

Zum Verkauf gelangt eine **unbefristet vermietete** 3,5 Zimmer Wohnung im 3. Obergeschoss. Alle Räume sind über den Vorraum zentralbegehbar. Die helle und freundliche Wohnung verfügt über ein Wohn-, und Essbereich, eine Küche, zwei Schlafzimmer, ein Kabinett das als Ankleideraum dient, ein Badezimmer, einen Abstellraum und eine Toilette.

Die tolle Lage im 8. Bezirk und die zu Fuß leicht erreichbaren Verkehrsmittel runden das Angebot ab. Die Warmwasseraufbereitung sowie Heizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung im Haus, die über die Betriebskosten verrechnet wird.

Diese Wohnung ist perfekt für Menschen die an die Zukunft denken und in eine wertvolle Immobilie in einer der besten Lagen des 8. Bezirks investieren möchten.

Highlights auf einen Blick

- praktische Raumaufteilung mit zentralem Vorraum
- 3. Obergeschoss
- 3 Zimmer + Kabinett auf 78,19 m² Wohnfläche
- gepflegtes Wohnhaus
- tolle Lage im 8. Bezirk - nur wenige Minuten in die Innenstadt
- gepflegte Wohnhausanlage mit Waschküche und Fahrradraum

- Kellerabteil
- zuverlässige Mieterin - seit 2008

Eckdaten

Wohnfläche: ca. 78,19 m²

Heizung: Gas-Zentralheizung

Toiletten: getrennt vom Badezimmer

Abstellraum: ja

Baujahr: 1969

Außenbeschattung: Ja teilweise - Hofseitig

Innenbeschattung: Ja teilweise - Straßenseitig

Betriebskosten und Rücklage

Betriebskosten monatlich

Betriebskosten inkl. 10% USt: € 169,88,-

Rücklagenfond allgemein und St. 1 - 3 : € 90,70,-

Heizkosten inkl. 20% USt.: € 74,03,-

Warmwasser inkl. 10% USt.: € 26,09,-

Drei Sanierungsdarlehen mit insgesamt: € 141,80,-

GESAMT: € 502,50 inkl. Warmwasser, Heizung, Rücklagen und Darlehen - ohne Darlehen: € 360,70,-

die ausstehenden Darlehensstände per 10.9.2024:

Darlehen Terrasse € 877,68,-

Darlehen Sanierung € 2.399,78,-

Darlehen Fenster € 3.987,93,-

GESAMT: € 7.265,39,- - laut Hausverwaltung besteht die Möglichkeit die anteiligen Darlehen vorzeitig zu tilgen um die monatliche Belastung durch die Betriebskosten zu senken.

Rücklagenfond

In den Rücklagenfond wird mit zwei Verrechungskreisen angespart, einmal ein allgemeiner Rücklagenfond mit einem Guthaben von € 22.500,- und anteiligen monatlichen Kosten von € 70,20,-. Sowie ein weiterer Rücklagenfond für die Stiegen I bis III mit einem Guthaben von € 7.200 und monatlichen Kosten von € 20,50,-

Rücklagenstand allgemeine Teile: € 22.500,- per 02.10.2024

Rücklagenstand Stiege 1 bis 3: € 7.200,- per 02.10.2024

Mieteinnahmen

Der Gesamtmietzins inklusive Betriebskosten beträgt: € 800,- pro Monat

Beziehbar ab

Die Wohnung ist unbefristet vermietet, daher ist es ohne vorherige Kündigung der Mieterin nicht möglich die Wohnung zu beziehen.

Raumaufteilung

- Vorraum

- Wohnzimmer
- Küche
- 2 Schlafzimmer
- Kabinett
- Abstellraum
- Bad
- WC

Lage

Die Wohnung liegt mitten im 8. Bezirk zwischen der Alser Straße und der Florianigasse

Straßenbahnlinien: 2, 5, 33, 43, 44

Autobuslinien: 13A

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie Kindergärten, Schulen, Supermärkte und Drogerien sowie alle anderen Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Auf Anfrage schicken wir Ihnen gerne ein Lage-Expose mit allen Supermärkten, Schulen, Kindergärten, öffentlichen Verkehrsmitteln und vielem mehr zu.

Kaufpreis: 280.000 €

Provision: 3% + 20% USt. vom Kaufpreis

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

? % Kaufvertragserrichtungskosten (üblicherweise zwischen 1 und 1,5% zzgl. 20% USt.)

Kontaktieren Sie uns bezüglich einer Besichtigung unter +43 660 570 77 23 **oder** info@pagoni.at

Besuchen Sie unsere Website um einen Überblick über unser komplettes Immobilienangebot zu bekommen www.pagoni.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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