

**Freier Mietzins I 3,9 % RENDITEOBJEKT I unbefristet  
vermietet I 2 Zimmer Wohnung in zukünftiger U2 Nähe  
Matzleinsdorfer Platz I Waldmüllerpark**



**Objektnummer: 7311/490**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,13 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	42,13 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	42,13 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,15
Kaufpreis:	185.000,00 €
Betriebskosten:	151,67 €
Heizkosten:	94,37 €
USt.:	28,40 €
Provisionsangabe:	

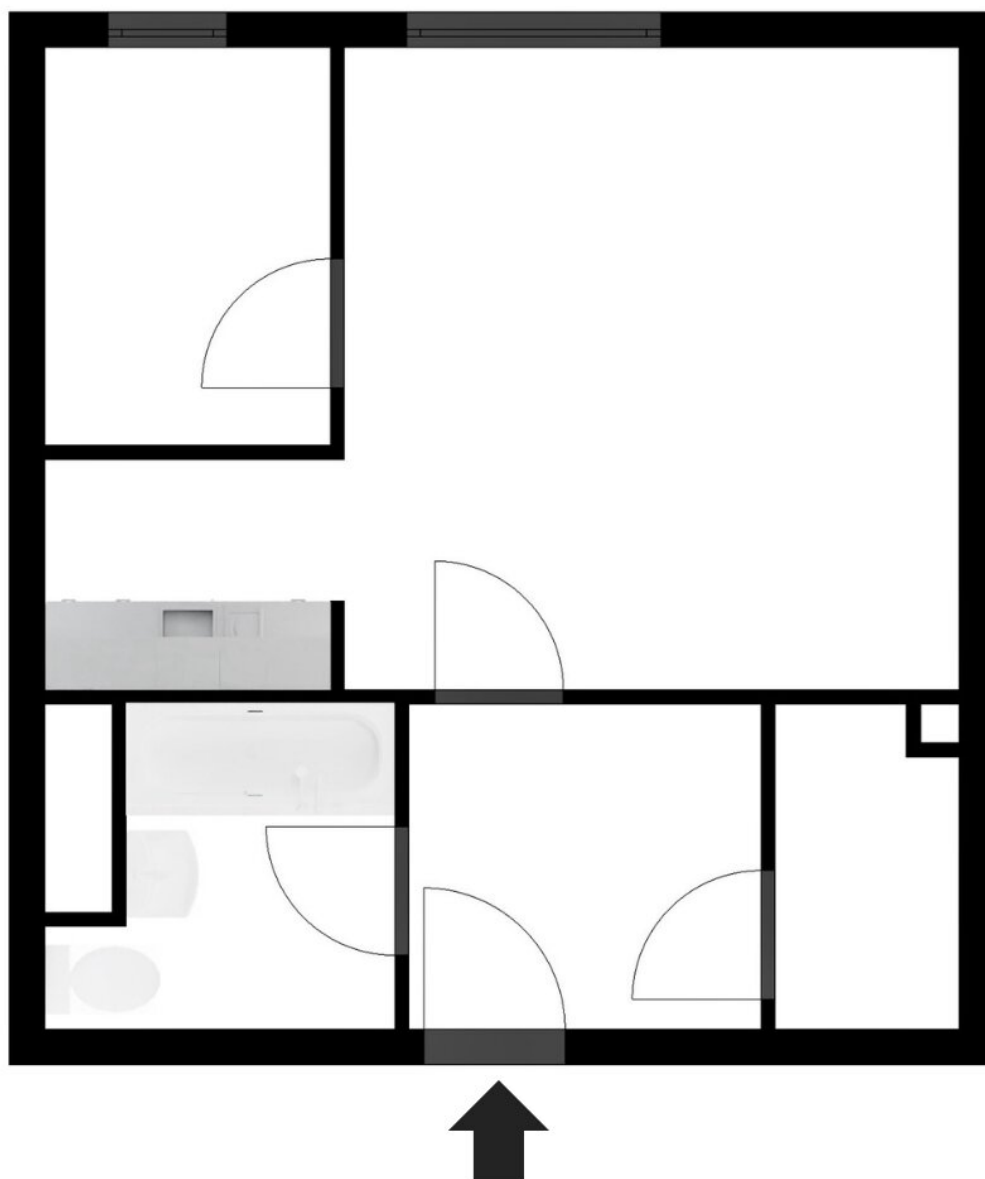
6.660,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Mag. Karl Urban





## Objektbeschreibung

Diese helle und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung bietet eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger. Mit einer starken Anfangsrendite von 4% und einem wertgesicherten Hauptmietzins von aktuell EUR 14,32/m<sup>2</sup> ist dieses Angebot eine solide Investition mit Wertsteigerungspotential. Die Wohnfläche mit 42,13 m<sup>2</sup> erstreckt sich über 2 Zimmer, Vorraum, Abstellraum, Badezimmer und Kochnische. Das Objekt befindet sich im 6. Liftstock.

Bei näherem Interesse können wir Ihnen gerne einen virtuellen 360° Rundgang durch eine für diese Anlage typische Wohnung geben!

Die gezeigten Fotos dienen als Beispiel und stammen von einer anderen Wohnung in diesem Objekt, Abweichungen den Zustand betreffend können daher auftreten.

### HIGHLIGHTS:

- U1 Hauptbahnhof und zukünftige U2 Matzeleinsdorfer Platz
- Freier Mietzins
- 3,9 % aktuelle Rendite - EUR 7.239,12 Mietertrag p.a.
- unbefristet vermietet
- Fernblick
- Sämtliche Nahversorger und zahlreiche Restaurants in direkter Nachbarschaft
- Leben in der LEBENSWERTESTEN Stadt der Welt

### INFOS ZUR WOHNUNG:

- BAUJAHR: 1993

- 6. LIFTSTOCK
- WOHNFLÄCHE: ca. 42,13 m<sup>2</sup>
- ZIMMER: 2
- MÖBLIERT: Küche und Bad.
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Im Badezimmer
- BADEZIMMER: Badewanne, Waschbecken WC und Waschmaschinenanschluss
- RAUMHÖHE: ca. 2,50 m
- HEIZUNG: Fernwärme
- KELLER: ca. 5 m<sup>2</sup>
- VERKEHRSANBINDUNG: U1 Hauptbahnhof, Zukünftige U2 Matzleinsdorfer Platz, Straßenbahnlinien 1, 18 62 und BB und Buslinie 14a
- HWB: 44
- KLASSE: B

KOSTEN:

- KAUFPREIS: EUR 185.000,-
- BETRIEBSKOSTEN EXKL. MWST. (INKL. LIFT): EUR 151,67
- HEIZKOSTEN EXKL. MWST.: EUR 37,92
- WARMWASSER EXKL. MWST.: EUR 56,45
- RÜCKLAGE: EUR 44,66

#### NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

- PROVISION: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt. (EUR 6.660,- inkl. 20 % USt.)
- KOSTEN DER ERSTELLUNG des Kaufvertrages, sowie

Vertragsserrichter sind vorgegeben - Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH  
 - 1,2% des Kaufpreises zzgl. Ust. und Barauslagen

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap