4,41 % Rendite - befristet vermietet - Freier Mietzins! Top-Investment-Gelegenheit! Perfekt aufgeteilte 42 m² Wohnung in toller Wohnlage!



Objektnummer: 1991

Eine Immobilie von Kuhn Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	41,54 m²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,64 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	178.000,00 €
Betriebskosten:	170,31 €
Heizkosten:	93,05 €
USt.:	30,08 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

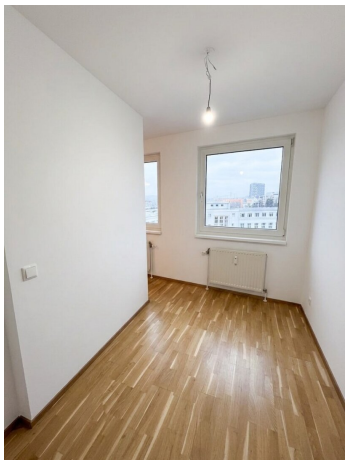


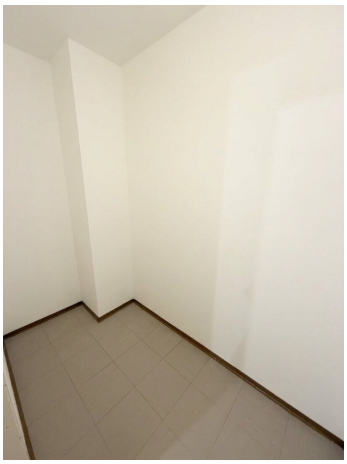
Maximilian Schandl

Kuhn Immobilien GmbH
Kopfgasse 9
1130 Wien

H +43 664/536 51 99







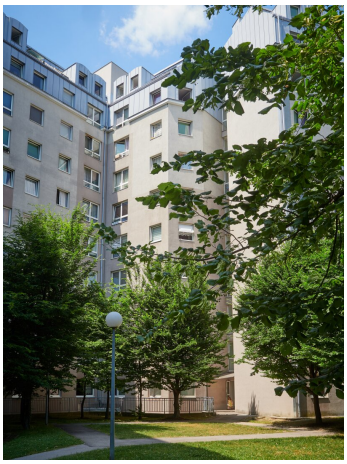


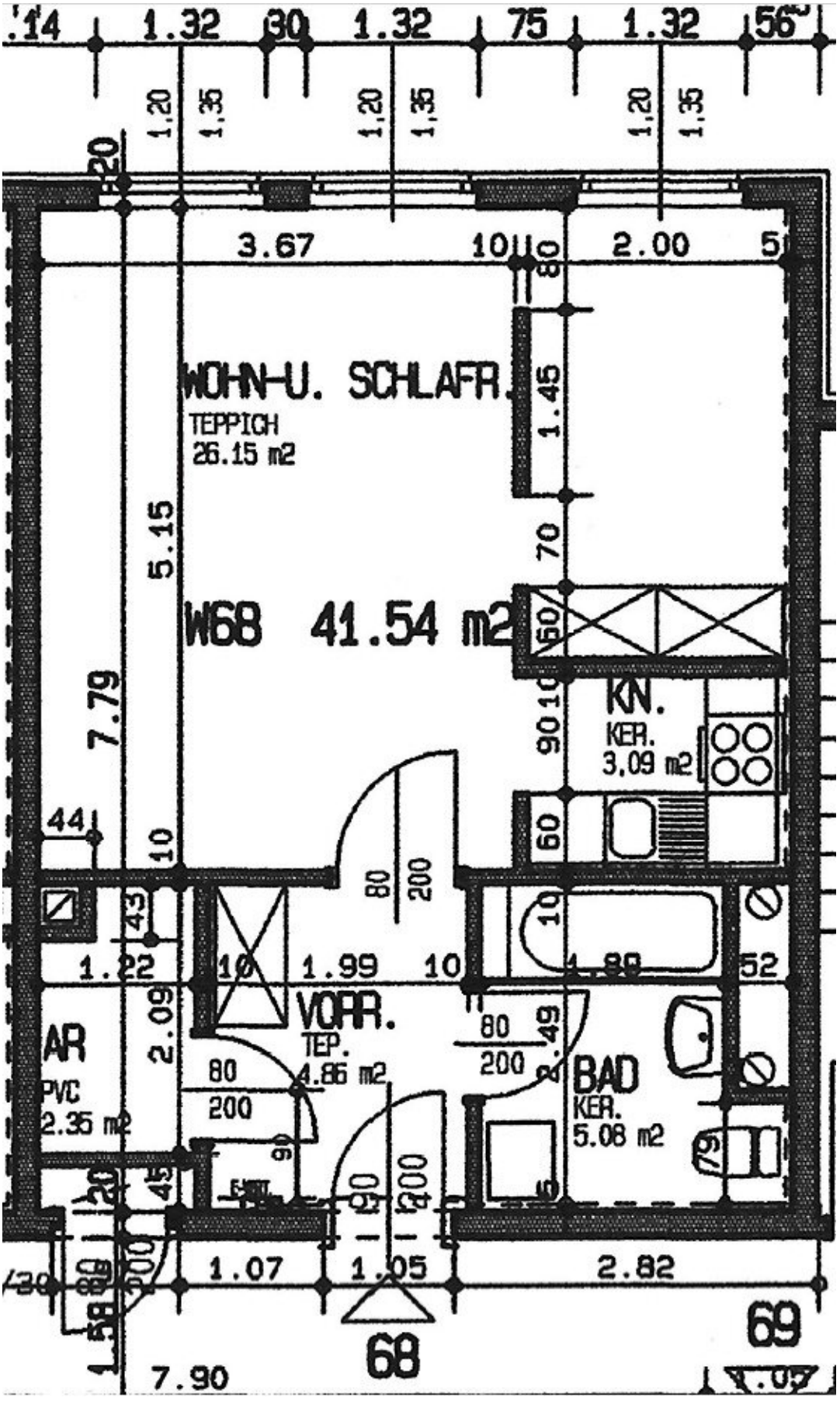











WOHN-U. SCHLAFR.
TEPPICH
26.15 m2
W68 41.54 m2
KN.
KER.
3.09 m2
VORR.
TEP.
4.86 m2
BAD
KER.
5.08 m2
AR
PVC
2.35 m2
68
69
7.90
3.67
2.00
1.32
1.99
1.07
1.05
2.82
7.79
5.15

Objektbeschreibung

4,41 % Rendite - Feier Mietzins! Top-Investment-Gelegenheit! Perfekt aufgeteilte 42 m² Wohnung in toller Wohnlage!

Diese 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1.Obergeschoß einer **sehr gepflegten** Wohnhausanlage (**Baujahr 1993**) im 10. Wiener Gemeindebezirk sehr nahe dem Matzleinsdorfer Platz.

Highlight dieser Lage: In der nahen Zukunft sind rund um die neue "U2 Station" Matzleinsdorfer Platz, welche nur wenige Gehminuten entfernt liegt, deutliche **stadtplanerische Aufwertungen** geplant. Eine Erweiterung von **Parkanlagen**, **hochwertige Nutzung** der Baulandflächen, **attraktive und belebte Erdgeschoßzonen** mit Handelsbetrieben, die Schaffung sozialer Infrastrukturen wie **Kinderbetreuung** und Nahversorgung sind nur einige Punkte des attraktiven Aufwertungsplans für diese Umgebung.

Die zum Verkauf stehende **Wohnung ist bis Ende März 2030 befristet vermietet** und verfügt über eine Wohnfläche von c**a. 41,5 m²** mit einem **durchdachten Grundriss**. Der **großzügige Wohnraum** mit einer optisch abgetrennten Schlafnische, die ausreichend Platz für ein Bett und einen Schrank bietet, sowie einer ansprechenden Kochnische bildet das Herzstück der Wohnung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit Badewanne und WC, ein Vorzimmer sowie einen praktischen Abstellraum.

Das Wohnhaus bietet seinen Bewohnern neben **Kellerabteilen** auch einen **Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum,** einen Personenlift. Garagenplätze befinden sich im Haus.

Durch die aktuelle Vermietung wird eine Rendite von 4,41 % erzielt.

Hinweis: Bei den Fotos handelt es sich um Beispielfotos!

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Abstellraum

- Wohn- /Schlafraum mit Küchennische und abgetrennter Schlafnische

Nebenkosten

- Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.
- Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.
- Maklerprovision: 3% d.KP. + 20% USt.
- Kaufvertragshonorar: 1,2% zzgl. Barauslagen und USt. | Die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages erfolgt durch die Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH.

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 <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap