

**U3-NÄHE, LORYSTRASSE, vermietete 50 m2 Neubau mit  
38 m2 Terrasse, 2 Zimmer, Komplettküche, Duschbad,  
Parketten, 4. Liftstock**



**Objektnummer: 2101**

**Eine Immobilie von ROS REALITÄTEN VERMITTLUNG OG -  
TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Lorystraße                       |
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1110 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2015                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Nutzfläche:                   | 50,48 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Keller:                       | 1,85 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 26,02 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 1,01                           |
| Kaufpreis:                    | 249.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 165,88 €                         |
| USt.:                         | 18,62 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

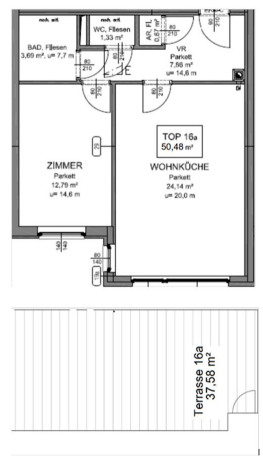
## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Ros**

ROS REALITÄTEN OG











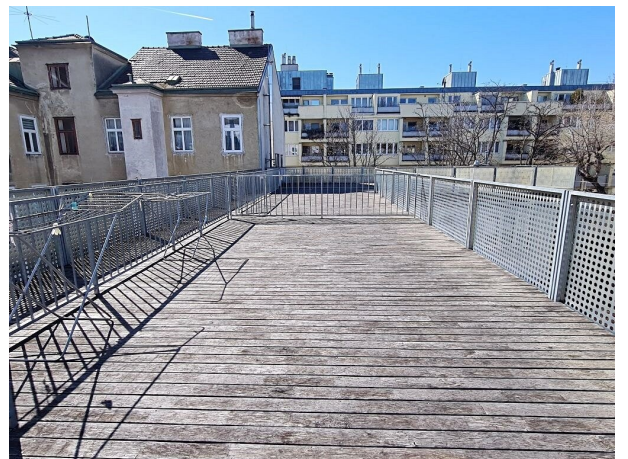
























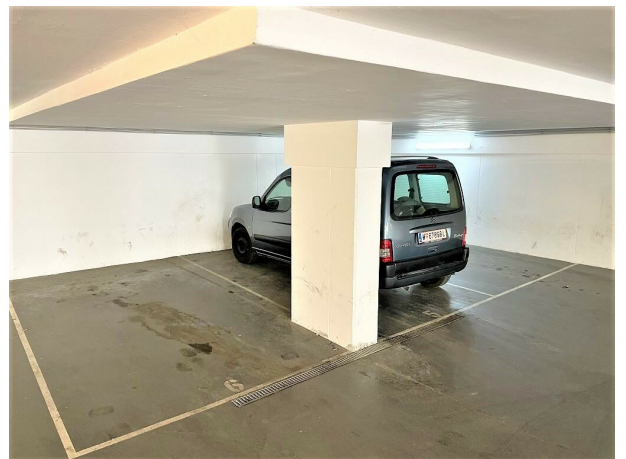




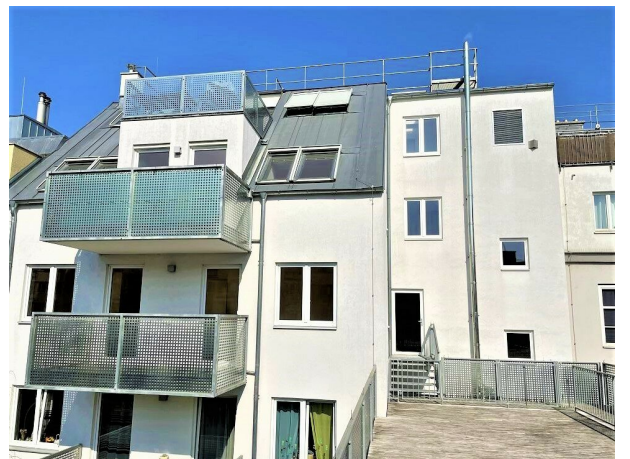
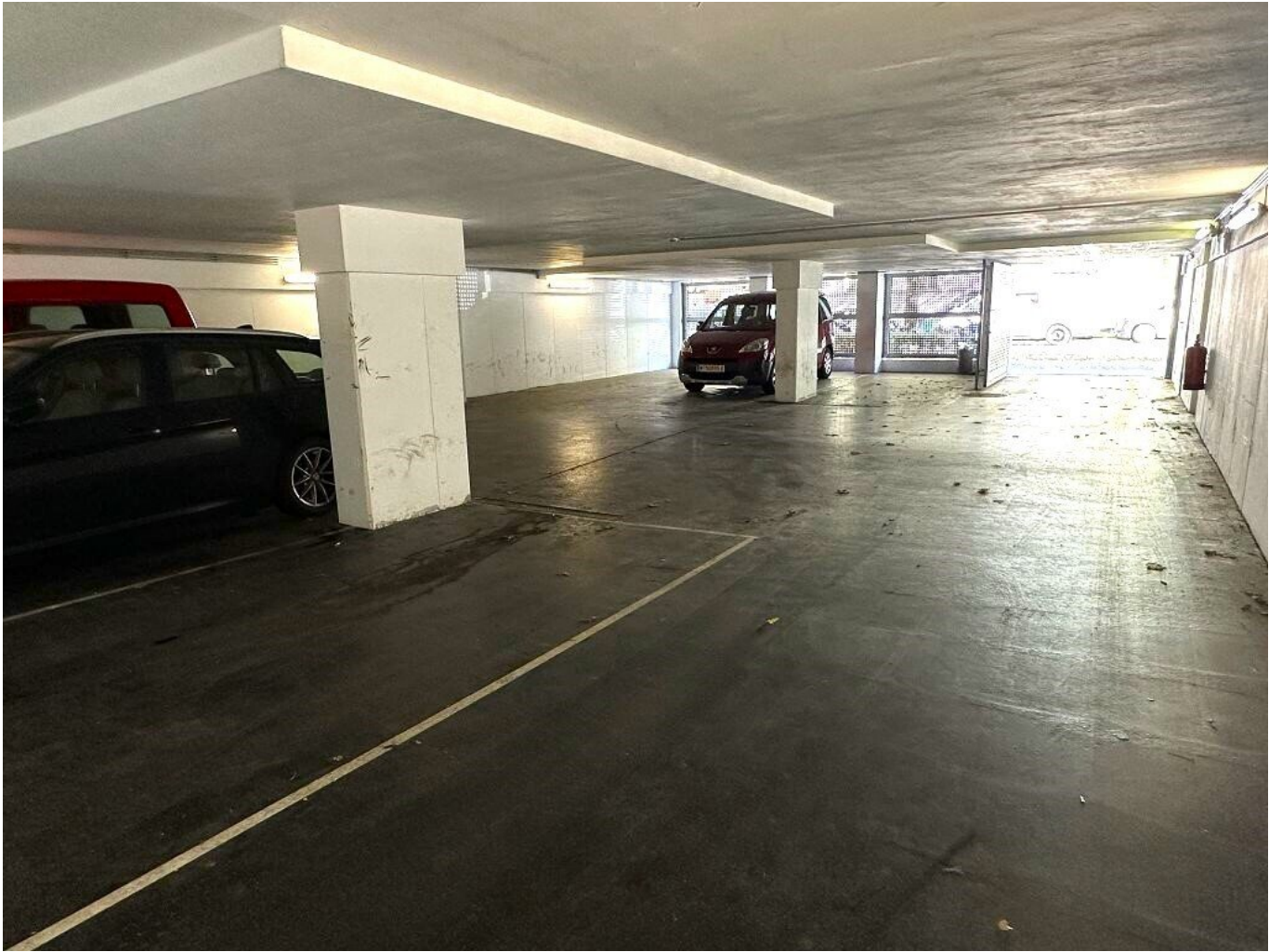








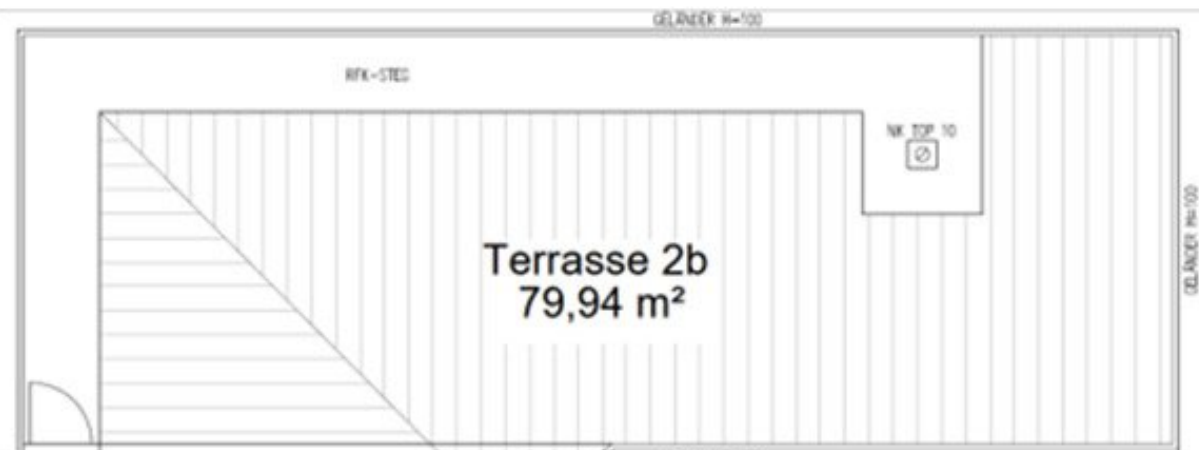
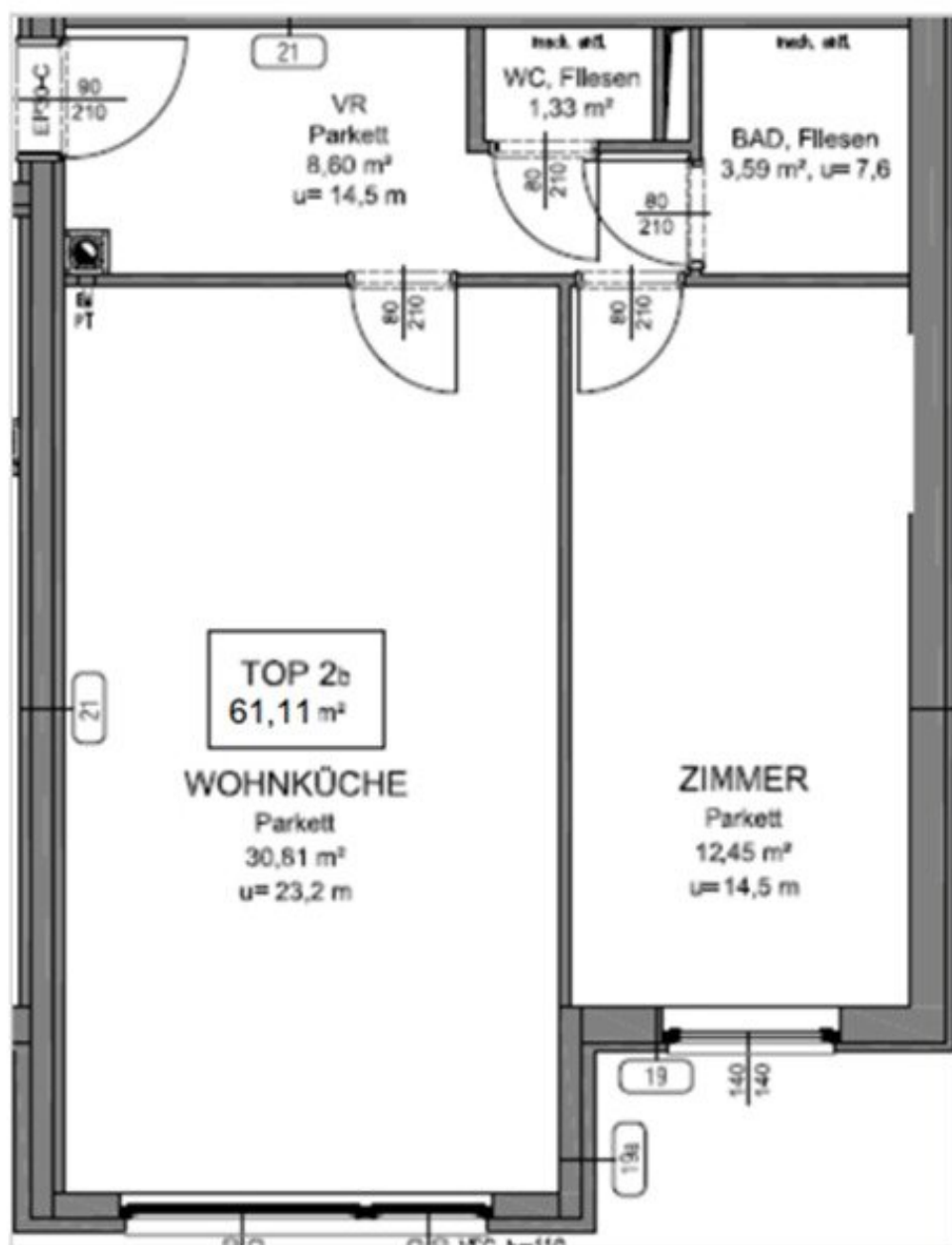




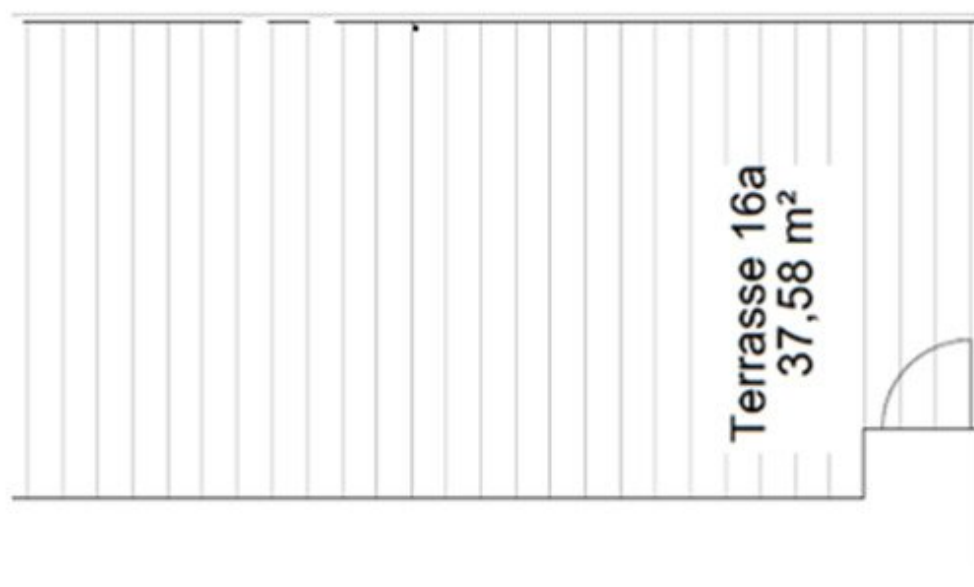
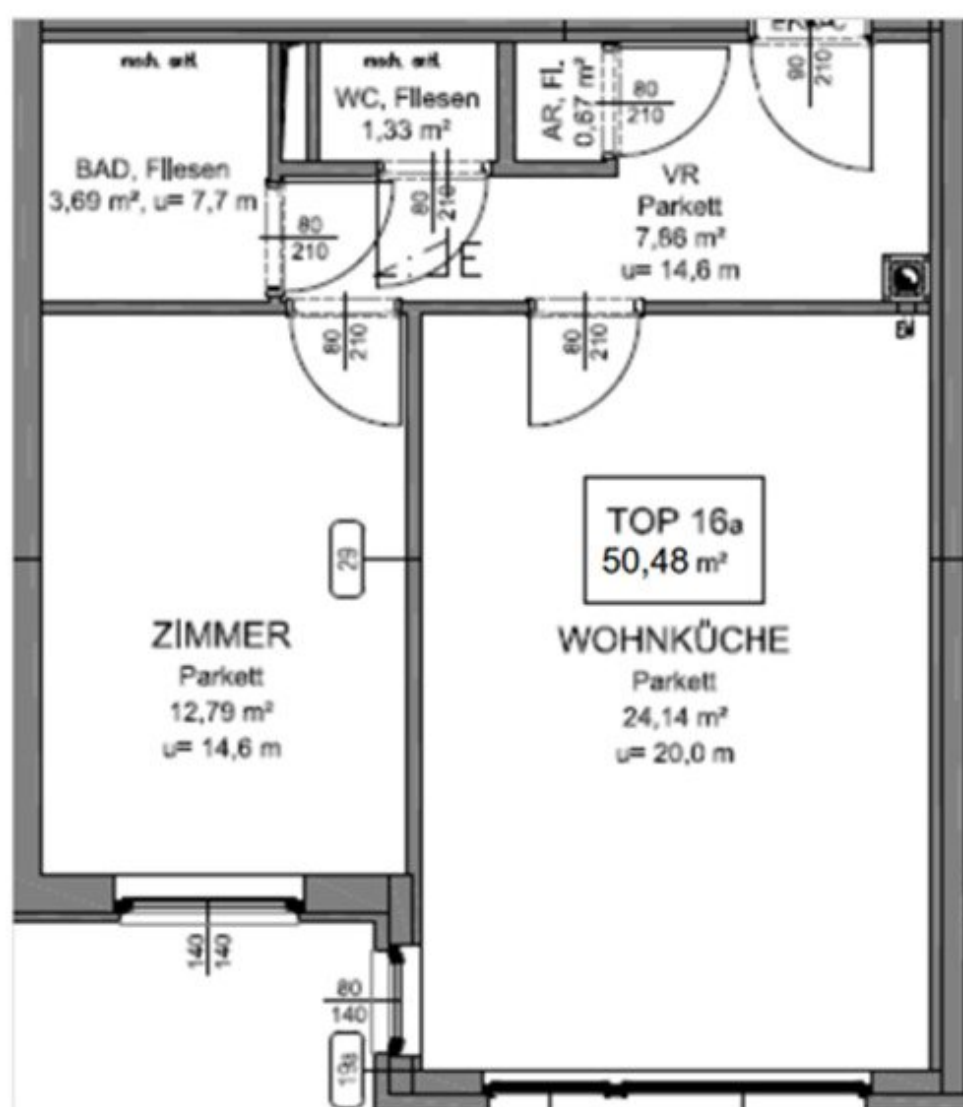












## **Objektbeschreibung**

**IN DER LORYSTRASSE GELANGT DIESE VERMIETETE 50,48 m<sup>2</sup> NEUBAUWOHNUNG MIT 37,58 m<sup>2</sup> TERRASSE IM 4. LIFTGESCHOSS ZUM VERKAUF!**

**Baujahr: 2015**

**Vorzimmer, Wohn-Esszimmer mit Kochnische, ca. 37,58 m<sup>2</sup> Terrasse, Schlafzimmer, Badezimmer, separates WC und Kellerabteil**

**Ausstattung:**

**+ ca. 37,58 m<sup>2</sup> Terrasse im 3. OG**

**+ Küche mit Herd, Dunstabzug, Spüle, Geschirrspüler, Kühlschrank und Kästen**

**+ Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss und Sprossenheizkörper**

**+ separates WC mit Waschgelegenheit**

**+ Parketten, Fliesen in den Nassräumen**

**+ Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage**

**+ Gaszentralheizung**



**+ Kellerabteil**

**+ möglicher Tiefgaragenplatz (optional)**

**+ HWB 26,02 kWh/m<sup>2</sup>a**

### **Lage**

**LORYSTRASSE IN DER NÄHE DER U3-STATIONEN ENKPLATZ UND SIMMERING mit bester Infrastruktur des 11. Bezirks (Simmeringer Hauptstraße, Braunhuberpark, Braunhubergasse, Römerstahlgasse, Ehamgasse, Herbortgasse) sowie optimalen Verkehrsverbindungen wie die U3-Stationen Enkplatz und Simmering und die Linien 11, 71, D, 15A, 69A, 72A + 73A. Der Bahnhof Wien-Simmering mit der Verbindung Wien-Bratislava, R 81, REX 8, REX 81 + S80 ist ebenso in unmittelbarer Nähe.**

### **Sonstiges**

**Kaufpreis - Wohnung: € 249.000,00 lastenfrei**

**Kaufpreis - Stellplatz: € 25.000,00 lastenfrei (Kauf nicht verbindlich!)**

**Der Mietvertrag für die Wohnung läuft bis 31.07.2025. Die Wohnung könnte jedoch nach Rücksprache zeitnahe selbst genutzt werden.**

**Derzeitiger Mietertrag für die Wohnung: Nettomiete € 727,72 per Monat - ca. € 8.732,64 pro Jahr - Rendite ca. 3,51 %**

**Derzeitiger Mietertrag für den Garagenstellplatz: Nettomiete € 87,50 per Monat**

**Betriebskosten - Wohnung:**

**€ 204,80 inklusive Aufzug und 10 % MwSt. per Monat**

**Betriebskosten - Garage**

**€ 24,02 inklusive MwSt. per Monat**

**Die Rücklagen belaufen sich derzeit auf ca. € 0,36 per m2 und werden erst seit/ab 03/2024 vorgeschrieben, daher noch keine nennenswerte Gesamtrücklage.**

**Strom, Heizung, mögliche TV/Internet-Anschlüsse werden gesondert zur Vorschreibung gebracht!**

**Vermittlungsprovision: 3 % der Barkaufsumme zzgl. 20 % MwSt.,**

**Die Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung sowie Barauslagen und Stempelgebühren trägt der Käufer**

Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-RL, ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte Mail mit dem notwendigen Hinweis. Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten. Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht bereits vorgelegt. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <3.250m

#### **Kinder & Schulen**



Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap