Befristetes Mehrparteiengebäude in ausgezeichneter Ruhelage - 7 Wohneinheiten

Objektnummer: 5387/7220

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1986
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	337,00 m²
Zimmer:	14
Bäder:	7
WC:	7
Heizwärmebedarf:	C 70,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.285.000,00 €
Betriebskosten:	434,00 €
Heizkosten:	375,00 €
USt.:	118,40 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH
Hauptstraße 199
2231 Strasshof an der Nordbahn

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

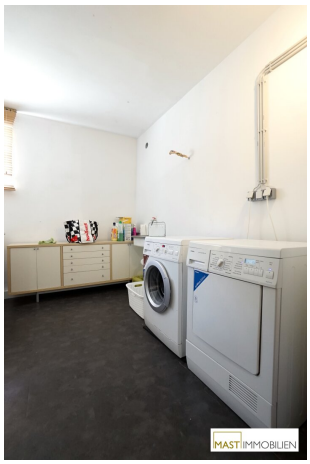
MAST IMMOBILIEN

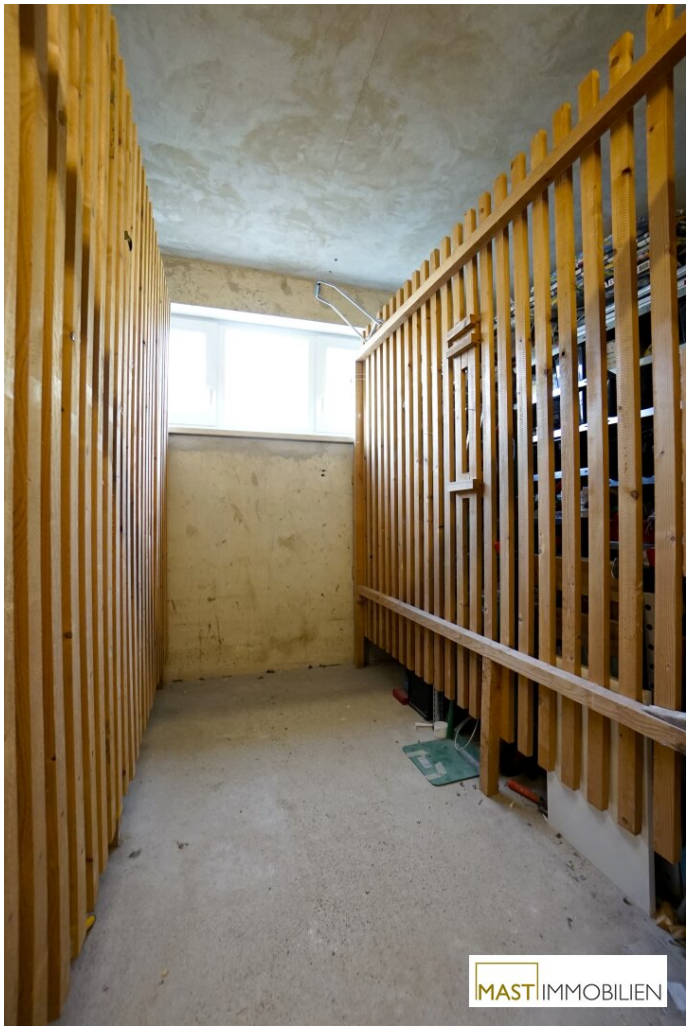
MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN


MAST IMMOBILIEN


MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Attraktive 7-Parteien-Liegenschaft in der Rittingergasse, 1210 Wien – Ihre perfekte Investition in Ruhelage

Inmitten der begehrten und ruhigen Wohngegend des 21. Bezirks in Wien, unweit vom Floridsdorfer Zentrum und den idyllischen Naherholungsgebieten der Alten Donau, präsentiert sich diese außergewöhnliche Liegenschaft in der Rittingergasse als wahre Gelegenheit für Anleger und Investoren.

Highlights der Immobilie:

- **Saniert und modernisiert**: Die Liegenschaft wurde vor wenigen Jahren aufwendig generalsaniert. Sämtliche technische und bauliche Maßnahmen – von der modernen Haustechnik bis hin zur neuen Fassade – wurden hochwertig ausgeführt, was langfristige Werterhaltung garantiert.

- **7 Wohneinheiten**: Die Immobilie umfasst insgesamt 7 optimal geschnittene Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 337 m². Die Wohnungsgrößen variieren zwischen ca. 41 m² & 51 m² sodass sie sowohl für Familien als auch für Singles oder Paare attraktiv sind. Jede Einheit ist lichtdurchflutet und hochwertig ausgestattet.

- **Ruhige Toplage**: Die Rittingergasse zählt zu den gefragtesten Wohnstraßen in Floridsdorf. Hier genießen die Bewohner eine angenehme Ruhe abseits des Stadtlärms, ohne auf eine ausgezeichnete Anbindung verzichten zu müssen. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Bildungseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe.

Details zu den Mieteinnahmen:

- Top 1: 498,-- € netto (exkl. Heizkostenakonto)

- Top 2: 498,-- € netto (exkl. Heizkostenakonto)

- Top 3: 494,-- € netto (exkl. Heizkostenakonto)

- Top 4: 498,-- € netto (exkl. Heizkostenakonto)
- Top 5: 555,-- € netto (exkl. Heizkostenakonto)
- Top 6: 490,-- € netto (exkl. Heizkostenakonto)
- Top Souterrain: leer / bestandsfrei --- (kann für ca. 450,--/480,-- netto vermietet werden)
- **GESAMTMIETEINNAHME: 3.033,-- € exkl. 10% MwSt. & Heizkostenakonto** (*Mieten können noch indexiert werden)*

Ausstattung & Zustand:

- Alle Wohnungen verfügen über großzügige Wohnräume, moderne Einbauküchen, zeitlosen Laminat sowie moderne Badezimmer im schlichten Design.
- Fenster mit 3-fach-Verglasung sorgen für eine optimale Energieeffizienz.
- Ein gepflegter Gemeinschaftsgarten bietet zusätzlichen Wohnkomfort.
- Ein Kellerabteil für jede Wohneinheit sowie 2 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück runden das Angebot ab.

Investitionspotenzial:

Diese Liegenschaft bietet eine lukrative Chance für langfristige Kapitalanleger. Die derzeitige Vermietungssituation garantiert stabile Einnahmen. Alternativ eignet sich das Objekt auch für eine zukünftige Eigentumswohnungsaufteilung.

Infrastruktur:

- In wenigen Gehminuten erreichen Sie die öffentlichen Verkehrsmittel (z. B. Straßenbahnlinien 26 und 31 sowie die U-Bahnlinie U6 Floridsdorf).

- Zahlreiche Nahversorger, Restaurants und Apotheken befinden sich in der Nähe.

- Für Erholung sorgen die nahegelegene Alte Donau sowie das Erholungsgebiet Bisamberg.

Dieses Objekt ist nicht nur ein Ruhepol für Bewohner, sondern auch ein attraktives Anlageobjekt in einer der lebenswertesten Gegenden Wiens. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von dieser außergewöhnlichen Immobilie zu überzeugen!

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

Ihr Immobilienberater

Herr Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH

Kosten:

- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.

- Grunderwerbssteuer: 3,5%

- Eintragungsgebühr: 1,1%

- KV & Notarskosten: ca. 1,5% zzgl. MwSt.

Es wird auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis zwischen Abgeber & Immobilienmakler hingewiesen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap