

**Attraktive Anlegerwohnung mit Südbalkon &
Garagemöglichkeit – Neubau 2017**



Objektnummer: 5570/570

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Haslingergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	2017
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,93 m ²
Nutzfläche:	50,10 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	105,09 €
USt.:	10,51 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

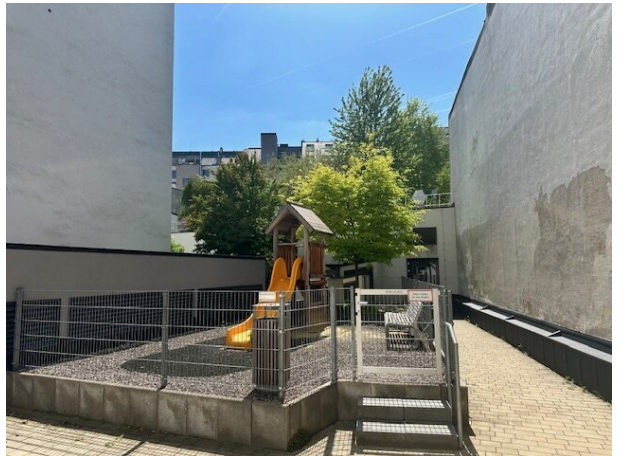
Dominik Kirschner

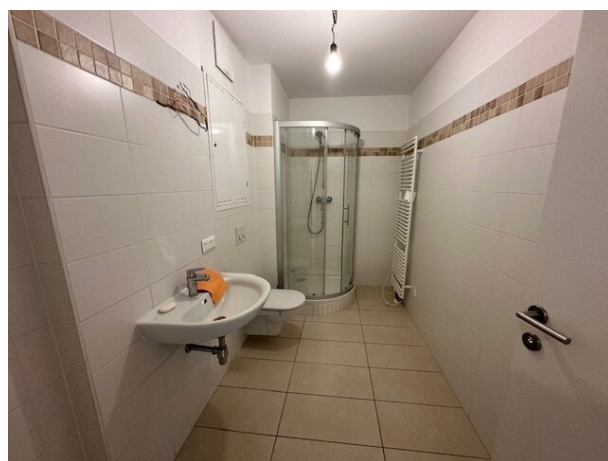
Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

T +43 6605195782

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



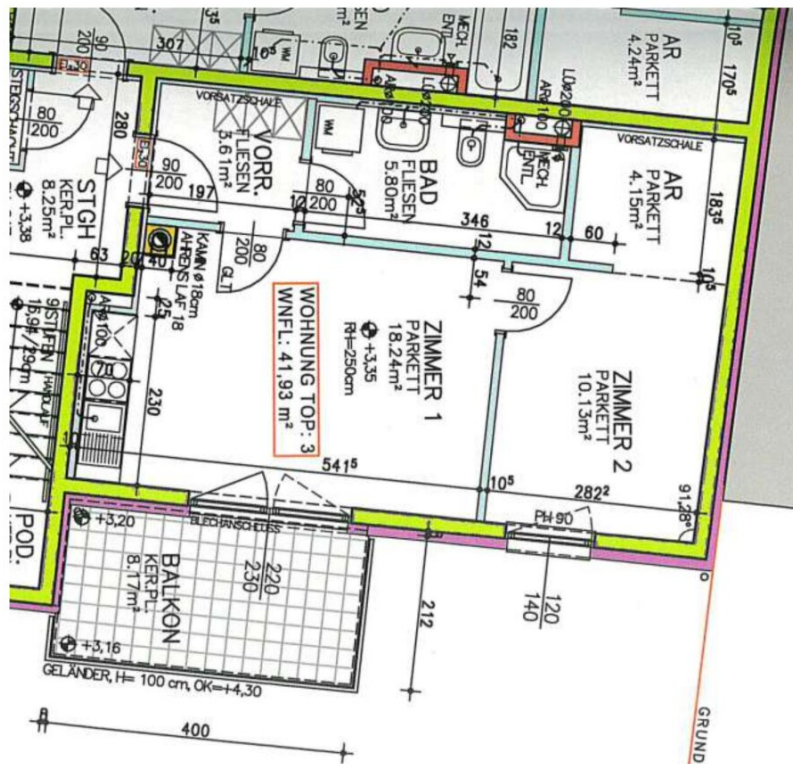








KIRSCHNER IMMO



KIRSCHNER IMMO GMBH - Telefon: 0664/ 308 73 46 E-Mail: office@kirschner.immo
Bankverbindung: RAIKA IBAN: AT93 3258 5000 0804 6484 BIC: RLNWATWWOBG
FN 429467w Gerichtsstand Wien ATU 69418926

Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Südbalkon und idealer Raumaufteilung

Zum Verkauf steht eine hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche in einer im Jahr 2012 errichteten Wohnhausanlage.

Die gepflegte Anlage bietet zahlreiche Annehmlichkeiten:

eine hauseigene Tiefgarage, einen begrünten Innenhof mit Kinderspielplatz sowie einen integrierten Supermarkt (Lidl) direkt im Haus.

Diese Wohnung eignet sich hervorragend als Anlageobjekt. Sie war bislang vermietet und kann im Zuge eines **Anlegerkaufs mit Vorsteuerabzug** (Netto-Kaufpreis) erworben werden. Die Vorsteuer muss nicht effektiv bezahlt werden, sondern wird über das jeweilige Finanzamt überrechnet.

Derzeitiger Vermietungsstatus:

Die Wohnung ist auf 5 Jahre befristet vermietet.

Aktuelle Mietkonditionen:

- Hauptmietzins: € 708,55 (entspricht € 17,14/m²)
- Betriebskosten: € 105,09
- 10 % USt.: € 81,37
- **Gesamtmiete: € 895,00**

Eckdaten der Wohnung:

- ca. 41,33 m² Wohnfläche
- ca. 8,86 m² sonniger Südbalkon
- Offene Wohnküche mit moderner Einbauküche
- Separates Schlafzimmer mit praktischer Schranknische

- Großzügiges Vorzimmer mit Garderobenbereich
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- Trockenes Kellerabteil
- Fußbodenheizung
- Beheizung mittels Fernwärme

Tiefgarage im Haus – Dauerparkplätze anmietbar:

- € 138,00 brutto/Monat
- € 116,88 brutto/Monat für Anrainer mit Meldenachweis

Kaufpreis Anleger: € 249.000,-- zzgl. 20 % USt.

Kaufnebenkosten:

- Grunderwerbsteuer: 3,5 %
- Grundbuchseintragungsgebühr: bis zu 1,1 %
- Pfandrechtseintragungsgebühr: bis zu 1,2 % der Kreditsumme
- Vertragserrichtung und Treuhandchaft: Empfehlung Dr. Vinzenz Waldhof, KWR Rechtsanwälte GmbH
- Maklerprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap