ANLAGEWOHNUNG / NEUBAUEIGENTUM mit BALKON im "ALTHAN PARK" // INVESTMENT OBJECT/ MODERN APARTMENT with BALCONY in "ALTHAN PARK"



Haupteingang

Objektnummer: 18415

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand:

Alter:

Wohnfläche: Zimmer:

Bäder:

WC: Balkone:

Heizwärmebedarf:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1090 Wien

2018

Neuwertig Neubau 77,00 m²

3

1

1

A 24,14 kWh / m² * a

649.000,00 €

218,13 € 21,81 €

Ihr Ansprechpartner



Oliver Kalandra

KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U. Franz-Josefs-Kai 33 7/2/6 1010 Wien



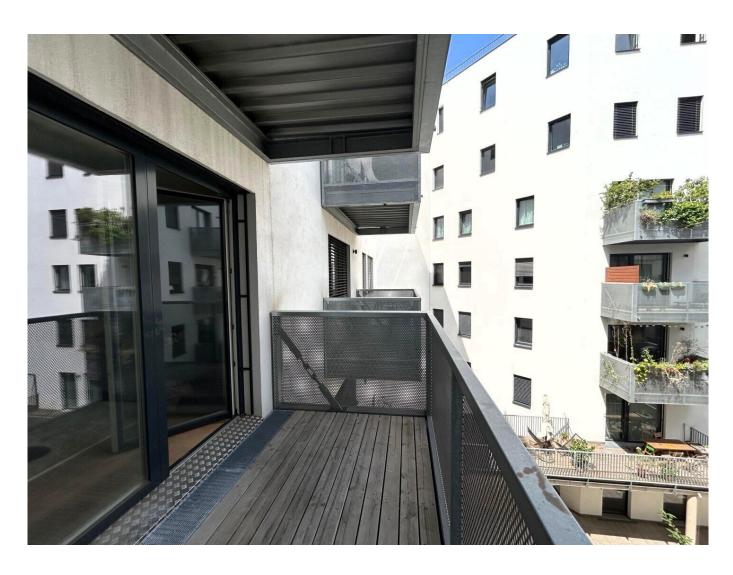




























Objektbeschreibung

ANLAGE-/ NEUBAUMIETWOHNUNG befristet vermietet bis März 2026

Dieses sehr gepflegte 3-Zimmer Apartment mit Balkon ist im 5.Liftstock der gepflegten Wohnhausanlage "ALTHAN PARK" (BJ. 2018) gelegen und bietet folgende

Raumaufteilung:

geräumiger, zentraler Vorraum (ca. 8m²), Wohnzimmer mit offen gestalteter Wohnküche (ca. 28m²) und Ausgang auf einen innenhofseitigen Balkon (ca. 6m²), Schlafzimmer (ca. 14m²) mit anschließendem Schrankraum (ca. 5m²), ein weiteres Zimmer (ca. 14m²), Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluß (ca. 5m²), separates WC.

Ausstattung:

- in den Wohnräumen Eichen-Parkettboden
- Sanitärräume mit Feinsteinzeug und Designarmaturen ausgestattet
- komplette Einbauküche mit Einbaugeräten (Marke: Bosch) und anthrazitgrauen Fronten
- Holz-Alufenster mit Isolierverglasung und außenliegenden Raffstores als Sonnenschutz
- Kabel-& Sat-TV
- Videogegensprechanlage
- trockenes Kellerabteil
- Heizung: Fußbodenheizung Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über Fernwärme Wien

Die aktuellen Kosten für Beheizung und Warmwasser belaufen sich auf Euro 115,25 brutto/ Monat. Die Hausanlage bietet einen allgemeinen Fitnessraum, Indoor-Kinderspielbereich, einen Kinderspielplatz im Freien, Kindergarten, Fahrradabstellraum und Paketdepotraum.

Garagenplätze können bei Bedarf in der Tiefgarage (196 Stellplätze) der Wohnhausanlage angemietet werden.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Straßenbahnlinien D, 33, 100m zur Haltestelle Althanstraße
- Straßenbahnlinie 5, 450m zur Haltestelle Julius-Tandler-Platz
- U4 Friedensbrücke, 190m zum Eingang Gussenbauergasse
- U6 Spittelau, 800m zur Station
- Züge der ÖBB und S-Bahn, 350m zum Franz-Josefs-Bahnhof
- Nachtbus N38, 450m zur Haltestelle Franz-Josefs-Bahnhof
- 5 Gehminuten zum Donaukanal und mehreren Parkanlagen

Die Wohnung ist bis Mitte März 2026 befristet an eine Diplomatische Vertretung (Zweipersonenhaushalt) vermietet.

Nettomietertrag p.a.: Euro 17.047,00

Unter Berücksichtigung der Reparaturrücklage und der Kaufnebenspesen ergibt der Ertrag eine Nettorendite von rund 2,33 %.

INVESTMENT OBJECT/ MODERN RENTAL APARTMENT - leased temporarily until March 2026

This well-kept 2-bedroom apartment with balcony is located on the 5th floor (with elevator) of the well-maintained "ALTHAN PARK" residential complex (built in 2018) and offers the following:

Layout:

spacious, central entrance hall (approx. 8m²), living room with open-plan kitchen (approx. 28m²) and access to a courtyard-facing balcony (approx. 6m²), one bedroom (approx. 14m²) with adjoining closet (approx. 5m²), a second bed-/ room (approx. 14m²), bathroom with bathtub and washing machine connections (approx. 5m²), separate toilet.

Equipment & furnishing:

- in all living rooms oak parquet flooring
- sanitary rooms equipped with porcelain stoneware tiles and design fixtures
- fully fitted kitchen with built-in appliances (brand: "BOSCH") and anthracite gray cabinets
- wood-aluminum windows with insulated glazing and external roller shutters for sun protection
- cable- and satellite-TV
- video intercom
- dry basement storage compartment
- heating: house central underfloor heating system heating and warm water supply are provided by "Vienna District Heating"

The current costs for heating and warm water amount with Euro 115.25 gross per month.

The complex offers a communal fitness room, indoor children's play area, an outdoor children's playground, a kindergarten, bicycle storage, and a parcel storage room.

If required garage spaces can be rented in the underground garage (196 spaces) of the

residential complex.

Public transportation:

- tram lines D and 33, 100m to stop "Althanstraße"
- tram line 5, 450m to stop "Julius-Tandler-Platz"
- underground U4-Friedensbrücke, 190m to entrance "Gussenbauergasse"
- underground U6-Spittelau, 800m to the station
- ÖBB and S-Bahn trains, 350m to the station "Franz-Josefs-Bahnhof"
- night bus N38, 450m to the station "Franz-Josefs-Bahnhof"
- 5-minutes walk to the Danube Canal and several parks for recreation

The apartment is rented to a diplomatic mission (two-person household) on a fixed-term basis until mid of March 2026.

Net rental income per year: Euro 17.047.00

Taking into account the costs of the repair funds and the additional purchase costs, the net yield values with approximately 2,33%.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <500m Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap