

Befristet vermietet - Eigennutzer oder Anleger



Objektnummer: 6515

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kinskygasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	77,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 24,38 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	445.500,00 €
Betriebskosten:	165,58 €
USt.:	19,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Plachner

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien





23. Bezirk
Kinskygasse
3 Stiege II

vermehr^t
home

TOP 19

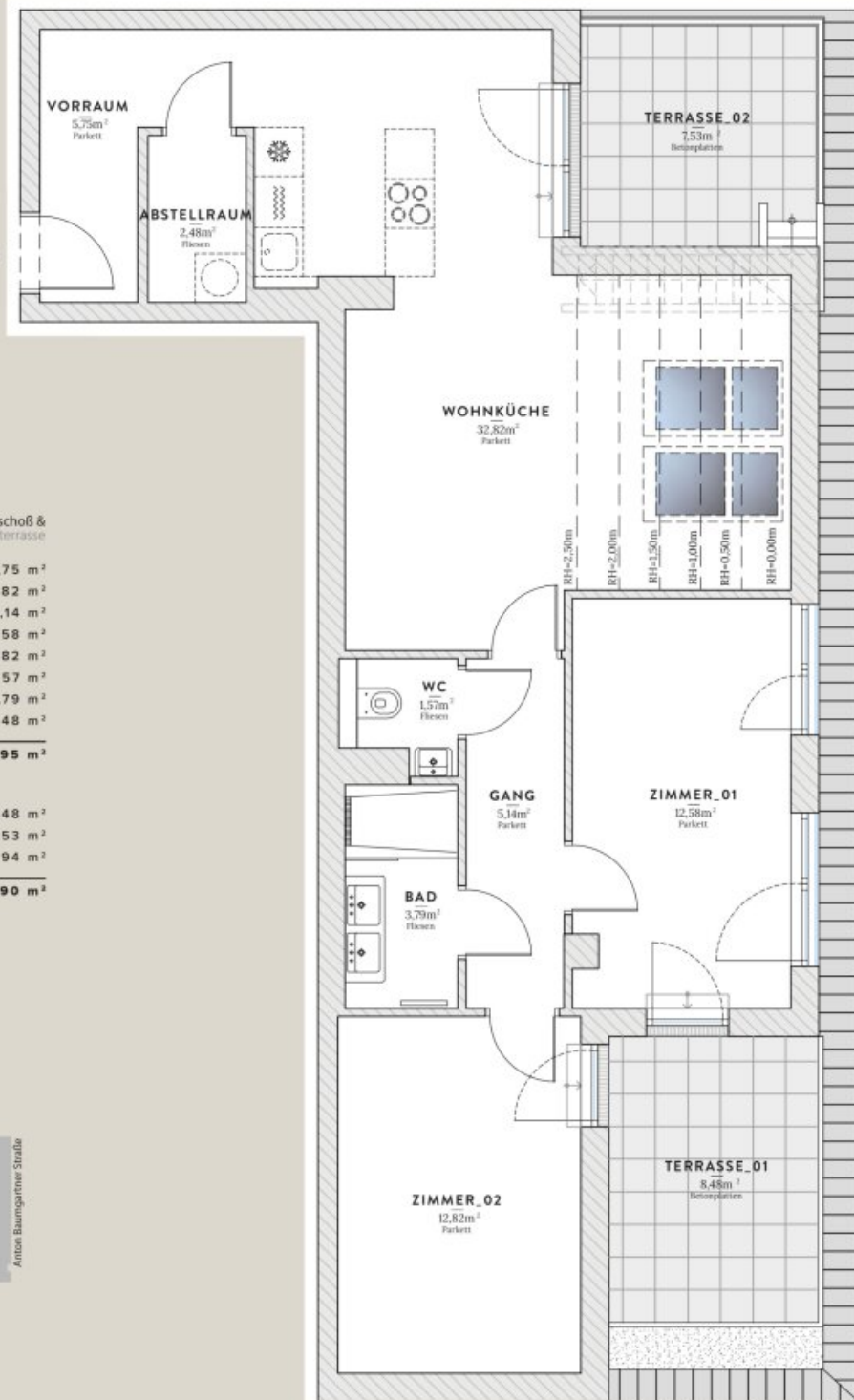
TOP 19

Dachgeschoß &
Dachterrasse

VORRAUM	5,75 m ²
WOHNKÜCHE	32,82 m ²
GANG	5,14 m ²
ZIMMER_01	12,58 m ²
ZIMMER_02	12,82 m ²
WC	1,57 m ²
BAD	3,79 m ²
ABSTELLRAUM	2,48 m ²
WOHNFLÄCHE	76,95 m²
TERRASSE_01	8,48 m ²
TERRASSE_02	7,53 m ²
DACHTERRASSE	97,94 m²
GESAMT	190,90 m²



Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Die Raumhöhe in den Aufenthaltsräumen beträgt mindestens 2,50 m sofern nicht anders angegeben. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Die Einrichtung und die Küche (exklusive Sanitärmöbel) sind illustrativ dargestellt und werden nicht geliefert. Für Abweichungen von diesem Plan übernimmt der Verkäufer keine Haftung.



0m 1m 2m 3m 4m 5m 1:50

TOP 19

Dachgeschoß &
Dachterrasse

VORRAUM	5,75 m ²
WOHNKÜCHE	32,82 m ²
GANG	5,14 m ²
ZIMMER_01	12,58 m ²
ZIMMER_02	12,82 m ²
WC	1,57 m ²
BAD	3,79 m ²
ABSTELLRAUM	2,48 m ²

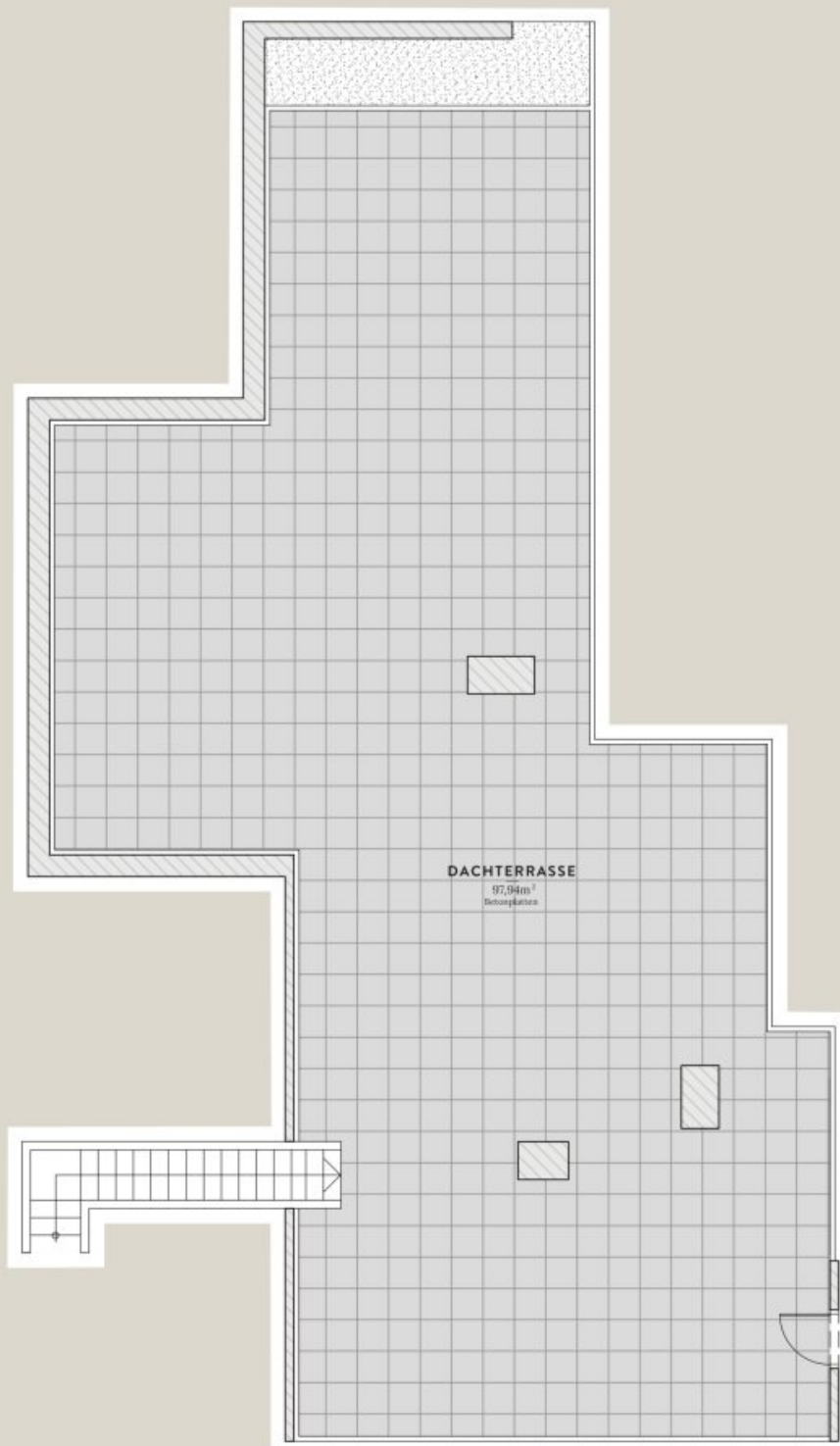
WOHNFLÄCHE 76,95 m²

TERRASSE_01 8,48 m²

TERRASSE_02 7,53 m²

DACHTERRASSE 97,94 m²

GESAMT 190,90 m²



Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Die Raumhöhe in den Aufenthaltsräumen beträgt mindestens 2,50 m sofern nicht anders angegeben. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Die Einrichtung und die Küche (exklusive Sanitärmöbel) sind illustrativ dargestellt und werden nicht geliefert. Für Abweichungen von diesem Plan übernimmt der Verkäufer keine Haftung.

0m 1m 2m 3m 4m 5m 1:50

Objektbeschreibung

Projekt & Gebäude

Adresse: **Kinskygasse 3 / Anton-Baumgartner-Straße 9–11, 1230 Wien.**

- Zwei hofseitige Baukörper mit **3 Geschoßen** (Zugang über Kinskygasse 3).
- **Freiflächen für jede Wohnung** (Loggia, Balkon, Terrasse oder Garten); **EG-Gärten** im ruhigen Innenhof.
- **Tiefgarage** (Zufahrt Kinskygasse), **Kinderwagen- & Fahrradraum**, **Kellerabteile**, **Müllräume** in den straßenseitigen Gebäuden.
- Zentrale **Haustechnik** für Energie & Warmwasser.

Ausstattungs-Highlights

- **Außenliegender Sonnenschutz**, im DG **elektrisch** (EG straßenseitig Rollläden mit Einbruchschutz).
- **DG-Wohnungen klimatisiert.**
- **Großzügige Freiflächen** je Einheit.
- **Hochwertiger Parkett** (Weitzer).

Lage & Anbindung

Nahversorgung fußläufig. Freizeit in unmittelbarer Nähe (u. a. **Steinsee Alt-Erlaa**, **Schubertpark**, **Bogi Park**, **Maxx Entertainment Wien 23**; Bowling Alterlaa ca. 6 Min.).

Öffi-Anbindung: **Bus 65A/66A/67B (Willendorfer Gasse ~1 Min.)**, **WLB-Station Inzersdorf ~3 Min.**; **Karlsplatz ~30 Min.** öffentlich.

Top C19 (bitte beachten Sie, dass die Wohnung vermietet ist und es sich bei den Bildern um Beispielfotos einer anderen Wohnung handelt)

Befristet vermietet bis 30.11.2025 // Jahresertrag: 14.375€ (exkl. RepRL) // 3,23% Rendite

// Kaufpreis netto zzgl 20% Ust // Kaufpreis Eigennutzer: 495.000€

OBJEKTDESCHEIBUNG:

Aufgeteilt auf 3 Zimmer befinden sich auf ca 77m² Wohnfläche insgesamt 1 Vorzimmer, 1 Toilette, 1 Abstellraum, 1 Wohnzimmer mit offener Wohnküche und angrenzender 8m² Terrasse, sowie 2 Schlafzimmer, beide mit Ausgang auf die 8m² große Terrasse, und 1 Badezimmer

Highlight hier ist jedenfalls die 98m² große Dachterrasse.

Bei Bedarf kann ein Garagenplatz um 22.500€ netto zzgl 20% Ust (Anleger) oder 25.000€ (Eigennutzer) dazu erworben werden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Herr Manuel Plachner, MSc MRICS, Mobil: , Mail: m.plachner@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m

Post <1.250m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <1.250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap