

## **Befristet vermietet - Eigennutzer oder Anleger**



**Objektnummer: 6517**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kinskygasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	83,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 24,38 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,77
Kaufpreis:	431.100,00 €
Betriebskosten:	138,81 €
USt.:	15,92 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



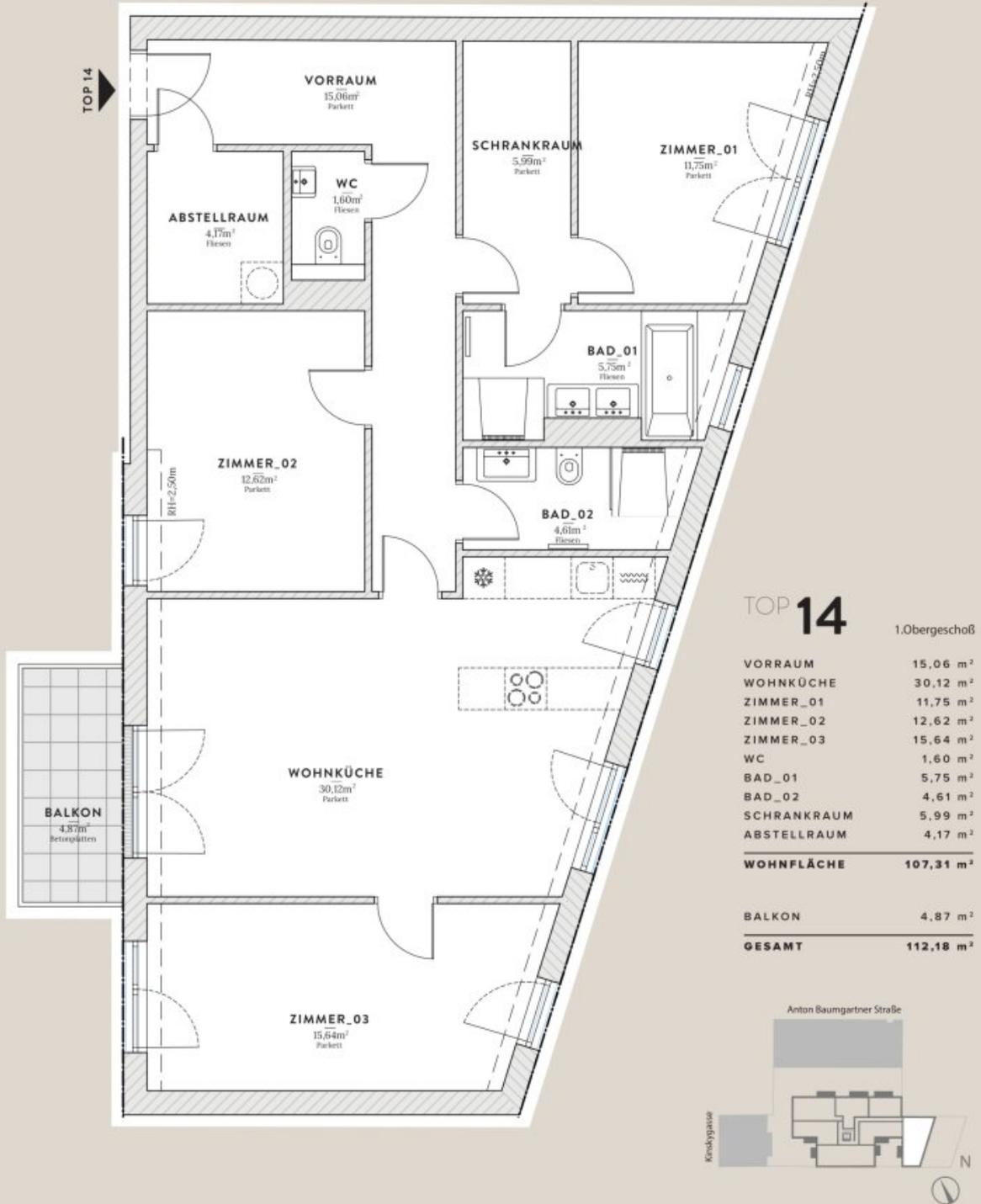
**Manuel Plachner**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien



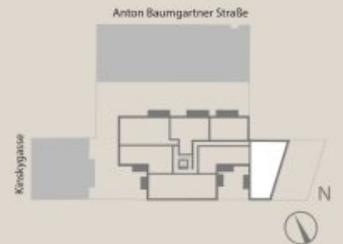




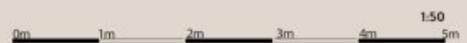


TOP 14  
1.Obergeschoß

VORRAUM	15,06 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	30,12 m <sup>2</sup>
ZIMMER_01	11,75 m <sup>2</sup>
ZIMMER_02	12,62 m <sup>2</sup>
ZIMMER_03	15,64 m <sup>2</sup>
WC	1,60 m <sup>2</sup>
BAD_01	5,75 m <sup>2</sup>
BAD_02	4,61 m <sup>2</sup>
SCHRANKKRAUM	5,99 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	4,17 m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>107,31 m<sup>2</sup></b>
<b>BALKON</b>	<b>4,87 m<sup>2</sup></b>
<b>GESAMT</b>	<b>112,18 m<sup>2</sup></b>



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 Sanitär Möbel) sind illustrativ dargestellt und werden nicht geliefert. Für Abweichungen von diesem Plan übernimmt der Verkäufer keine Haftung.



# 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 D07** (bitte beachten Sie, dass die Wohnung vermietet ist und es sich bei den Bildern um Beispielfotos einer anderen Wohnung handelt)

**Befristet vermietet bis 12/2028 // Jahresertrag: 13.385€ (exkl. RepRL) // 3,10% Rendite //**

**Kaufpreis netto zzgl 20% Ust // Kaufpreis Eigennutzer 479.000€**

## **OBJEKTDESCHEIBUNG:**

Aufgeteilt auf 3 Zimmer befinden sich auf ca 83m<sup>2</sup> Wohnfläche insgesamt 1 Vorzimmer, 1 Toilette, 1 Badezimmer, 1 Abstellraum, 1 Wohnzimmer mit offener Wohnküche und 1 angrenzender Terrasse mit 16m<sup>2</sup>, sowie 2 Schlafzimmer, eines davon mit Ausgang auf die 4m<sup>2</sup> große Terrasse.

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