

Befristet vermietet - Eigennutzer oder Anleger



Objektnummer: 6518

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kinskygasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	87,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,38 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	445.500,00 €
Betriebskosten:	150,53 €
USt.:	17,26 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Plachner

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90





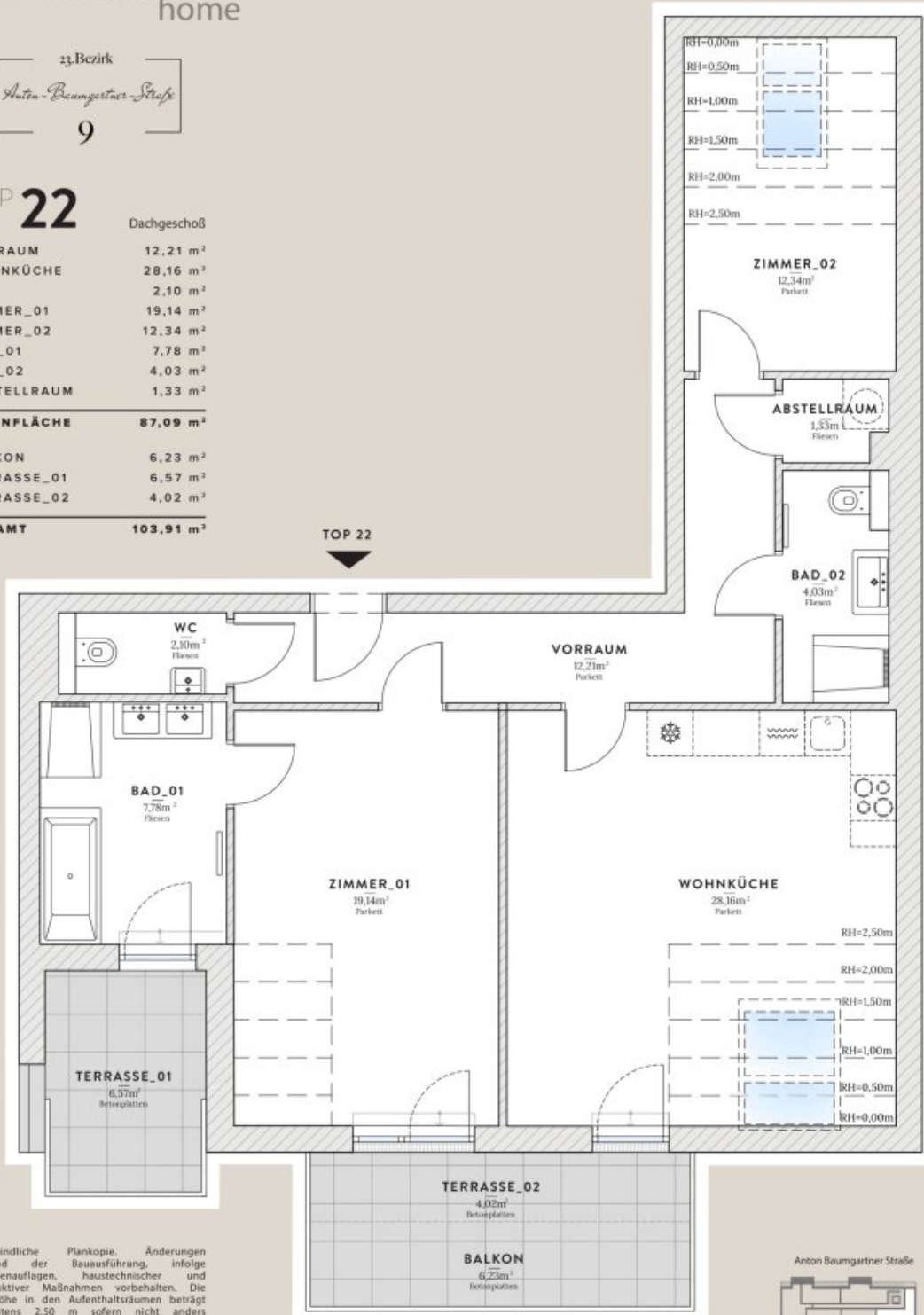


TOP 22

Dachgeschoß

VORRAUM	12,21 m ²
WOHNKÜCHE	28,16 m ²
WC	2,10 m ²
ZIMMER_01	19,14 m ²
ZIMMER_02	12,34 m ²
BAD_01	7,78 m ²
BAD_02	4,03 m ²
ABSTELLRAUM	1,33 m ²
WOHNFLÄCHE	87,09 m²
BALKON	6,23 m ²
TERRASSE_01	6,57 m ²
TERRASSE_02	4,02 m ²
GESAMT	103,91 m²

TOP 22



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 Sanitärarmaturen) 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.

Anton Baumgartner Straße 9 / Top A22 (bitte beachten Sie, dass die Wohnung vermietet ist und es sich bei den Bildern um Beispielfotos einer anderen Wohnung handelt)

Befristet vermietet bis 03/2030 // Jahresertrag: 13.627€ (exkl. RepRL) // 3,06% Rendite //

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

OBJEKTBSCHREIBUNG:

Aufgeteilt auf 3 Zimmer befinden sich auf ca 87m² Wohnfläche insgesamt 1 Vorzimmer, 1 Toilette, 2 Badezimmer, 1 Abstellraum, 1 Wohnzimmer mit offener Wohnküche und 1 angrenzender Terrasse mit 10m², sowie 2 Schlafzimmer, eines davon mit Ausgang auf ebendiese 10m² große Terrasse, sowie eine 6m² Terrasse erreichbar über das zweite Badezimmer.

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