

**Mitten im wirtschaftlichen Herzen von Simmering nahe U3  
Enkplatz: 6 Zimmer (inkl. Büro) mit sehr guter Rendite!**



KI-bearbeitet: Einrichtungsidee

**Objektnummer: 3838**

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic  
Radisa (Inh. & GF)**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	1948
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 98,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,96
<b>Kaufpreis:</b>	320.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.636,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	385,40 €
<b>USt.:</b>	77,08 €

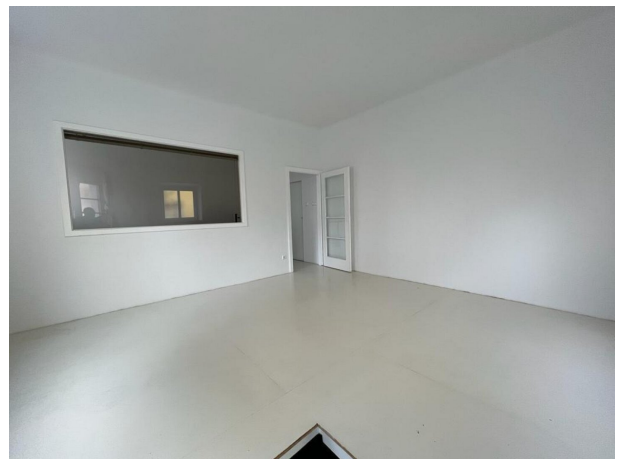
## Ihr Ansprechpartner

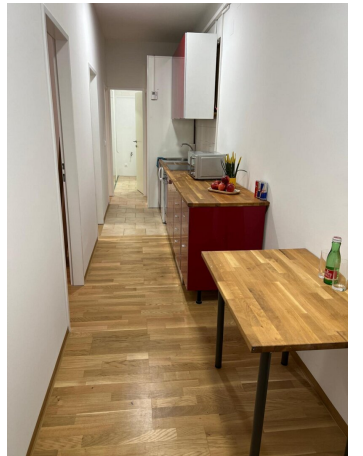


**Radisa Paunovic**

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE  
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52, 8 / 8  
1230 Wien

T 0664-404-15-47  
H +43 / 664 - 4041547

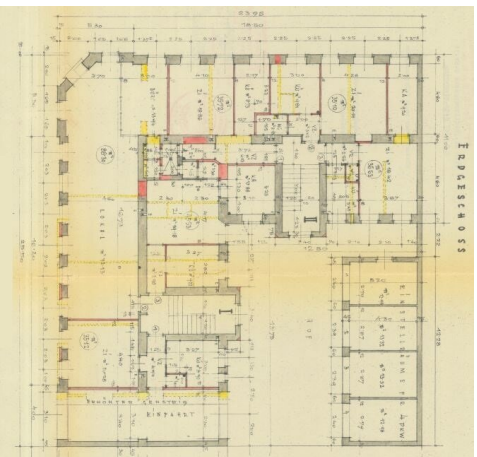














$\bar{m}^2$	43.32	$\bar{m}^3$	43.32	$\bar{m}^4$	42.96
-------------	-------	-------------	-------	-------------	-------

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

[illegible][illegible]

...

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

10

2000

1

高社

100

1148	420	7-10	3-10
------	-----	------	------

0.4.5	0.4.5
0.4.5	0.4.5

71. 10. 11. 17

五

2000

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

004





## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt hier ein Anlageobjekt für Unternehmer\*innen, Kreative, Startups und alle, die flexible Möglichkeiten suchen!**

Dieses bereits sanierte Objekt eignet sich hervorragend für Wohnung(en), Geschäftslokal, Büro, Atelier oder Studio.

Aktuell wird es als Atelier, Homeoffice, Studentenwohnung etc. genutzt und ist sehr gut vermietet.

Die Verträge zu den Zimmern sind als Kurzzeitmiete gestaltet und können zu jedem Monatsletzten aufgekündigt werden.

Das Büro mit ca. 35 m<sup>2</sup> ist separat begehbar und ist bis 2028 vermietet. Es besteht eine Vereinbarung binnen 3 Monaten aufkündigen zu können, sodass hier bestandsfrei übergeben werden kann.

Das Objekt ist als Lokal gewidmet und im Erdgeschoss gelegen. Durch die optimale Raumaufteilung kann jeder Raum ideal genutzt werden.

Von dem geräumigen Vorraum, gelangt man zu die Schlafzimmern. Der Aufenthaltsraum (Eingangsbereich mit Aufenthaltsplatz als Wohnzimmer) ist mit einer kleinen Küche und Geräten des täglichen Bedarfs ausgestattet. Es gibt insgesamt zwei Toiletten, die auch separat angelegt sind, sowie die Badezimmer auch. Die Bäder sind mit einer Dusche ausgestattet. Die Nassräume sind sauber verflies. Die vier Schlafzimmer sind alle zentral begehbar und möbliert. Die Schlafräume und der Gangbereich sind mit Parket verlegt worden. Das Büro hat einen separaten Eingang, kann aber wieder umgebaut und angeschlossen werden.

Geheizt wird mittels einer Gasetagenheizung (Kombitherme mit Kleinspeicher).

Die Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizung kombiniert.

**Jetzt Besichtigung vereinbaren – attraktives Objekt, einzigartig wandelbar!**

- **Toplage:** Mitten im wirtschaftlichen Herzen von Simmering, direkte Nähe zur U3 Enkplatz, beste Anbindung (U3, Tram 71/11/D, Bus 76A/B, S7)
- **Flexible Raumgestaltung:** Fast 16 m langer Hauptbereich, 2 Eingänge (Ecke & Stiegenhaus), geteilte Einheiten mit separaten Sanitäranlagen
- **Frisch saniert:** Neue Fenster, Heizung, Parkett, Safe u. v. m.
- **Umwidmung möglich:** z. B. reine Wohnnutzung (auch als 2 Wohnungen)
- **Infrastruktur:** Zentrum Simmering, Simmeringer Hauptstraße, viele Einkaufsmöglichkeiten fußläufig
- **Tiefgarage** direkt um die Ecke
- Verkauft wird ohne Ust.

#### **Eckdaten:**

Baujahr: 1948

Zustand des Hauses: gut

Widmung: Lokal

Eigentumsform: Wohnungseigentum begründet

Wohnnutzfläche: ca. 88 m<sup>2</sup>

Lage im Haus: Erdgeschoss

Bezug: ab sofort verfügbar

Zimmer: 6

4 Zimmer (je ca. 6 m<sup>2</sup>) mit Hochbett, Schreibtisch, Stauraum

1 Zimmer (ca. 12 m<sup>2</sup>) mit Bett, Schrank, Arbeitsplatz

1 Großraum-Büro (ca. 35 m<sup>2</sup>), Erdgeschoss

Gemeinschaftsflächen: Küche, Bad (Dusche, WC), Vorraum (ca. 17 m<sup>2</sup>)

Möblierungsart: komplett möbliert

Zustand: gut

Bäder: 2

WC: 2

Kellerfläche: 3 m<sup>2</sup>

Heizung: Gasetagenheizung

### **Lage und Anbindung:**

1110 Wien (Enkplatz - U3). Straßenbahn: 71, 11, D; Bus: 76A/B, S7); Eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung und Infrastruktur ist gegeben. Die U3-Bahn, sowie andere öffentliche Transportmittel, Supermärkte, Apotheken und Kindergärten, und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind somit fußläufig gut erreichbar.

### **Konditionen:**

Kaufpreis: € 320.000,--

Provision: 3 % vom Kaufpreis + 20 % MwSt.

Grundbuchseintragungskosten: 1,1 % (Möglichkeit auf eine Befreiung bei dringendem Wohnbedürfnis)

Grunderwerbssteuer: 3,5 %

Kaufvertragserrichtung inkl. Treuhand: i.d.R.: 1,2 % + 20 % MwSt. + Barauslagen + Beglaubigungen

ev. Pfandrechtseintragungsgebühr: 1,2 % (Möglichkeit auf eine Befreiung bei dringendem



Wohnbedürfnis)

**BK:** 385,40 € + 20% MwSt.

**Reparaturrücklage:** 242,00 €

**Stand der RR:** 133.054,18 € zum 31.12.2024

### **Dienstleistung für Anleger\*innen:**

Sie möchten nach Erwerb der Immobilie mit der Vermietung und eventuellen Fragen während des Mietverhältnisses nicht beschäftigt sein?

Wir stehen Ihnen mit einem Dienstleistungskonzept für Anleger\*innen zur Verfügung. Gerne übermitteln wir Ihnen bei Bedarf die Unterlagen hierfür.

### **Finanzierung:**

Sie suchen nach einer passenden Finanzierung für dieses Objekt?

Um Ihnen Ihre wertvolle Zeit und Ihr Geld zu sparen, stehen wir Ihnen auch hier tatkräftig zur Seite!

Gerne stehen wir Ihnen für ein unverbindliches und kostenloses Erstberatungsgespräch zur Verfügung!

Wir beraten Sie verlässlich und professionell. Sparen Sie Ihre kostbare Zeit mit unzähligen Bankterminen!

Für weitere Auskünfte und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

### **Kontakt:**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie um eine E-Mail-Anfrage an: [office@pr-immobilien.at](mailto:office@pr-immobilien.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>