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



Objektnummer: 3838

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1948
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,00 m²
Nutzfläche:	88,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 98,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,96
Kaufpreis:	320.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.636,36 €
Betriebskosten:	385,40 €
USt.:	77,08 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Radisa Paunovic

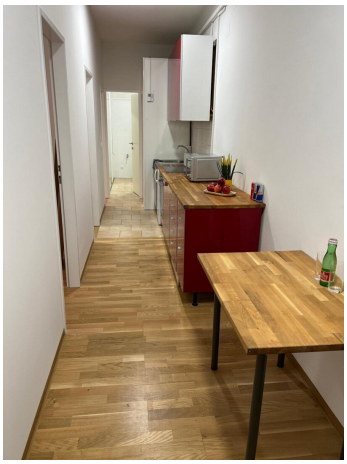

11.70
3,94
2,34
1.14
0.80
1.15
0.80
1.16
0.86
1.15
0.85
1.17
0.85
1.15
0.35
2.98
3.08
4.80
4.70
1.94
1.96
1.96
1.96
80
200
0,90
0,71
0.31
1.03
4.42
3.52
2.42


KI-bearbeitet: Einrichtung







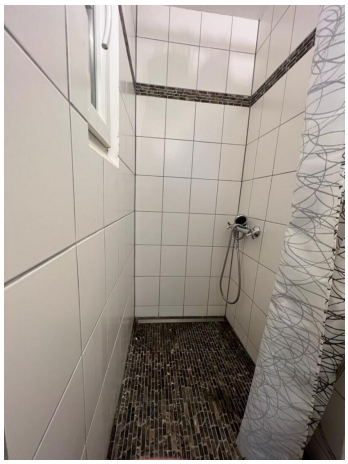






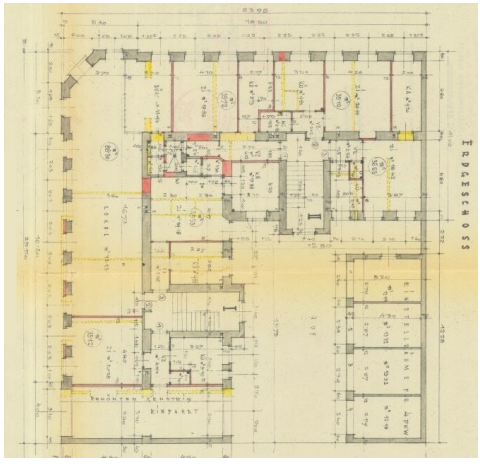


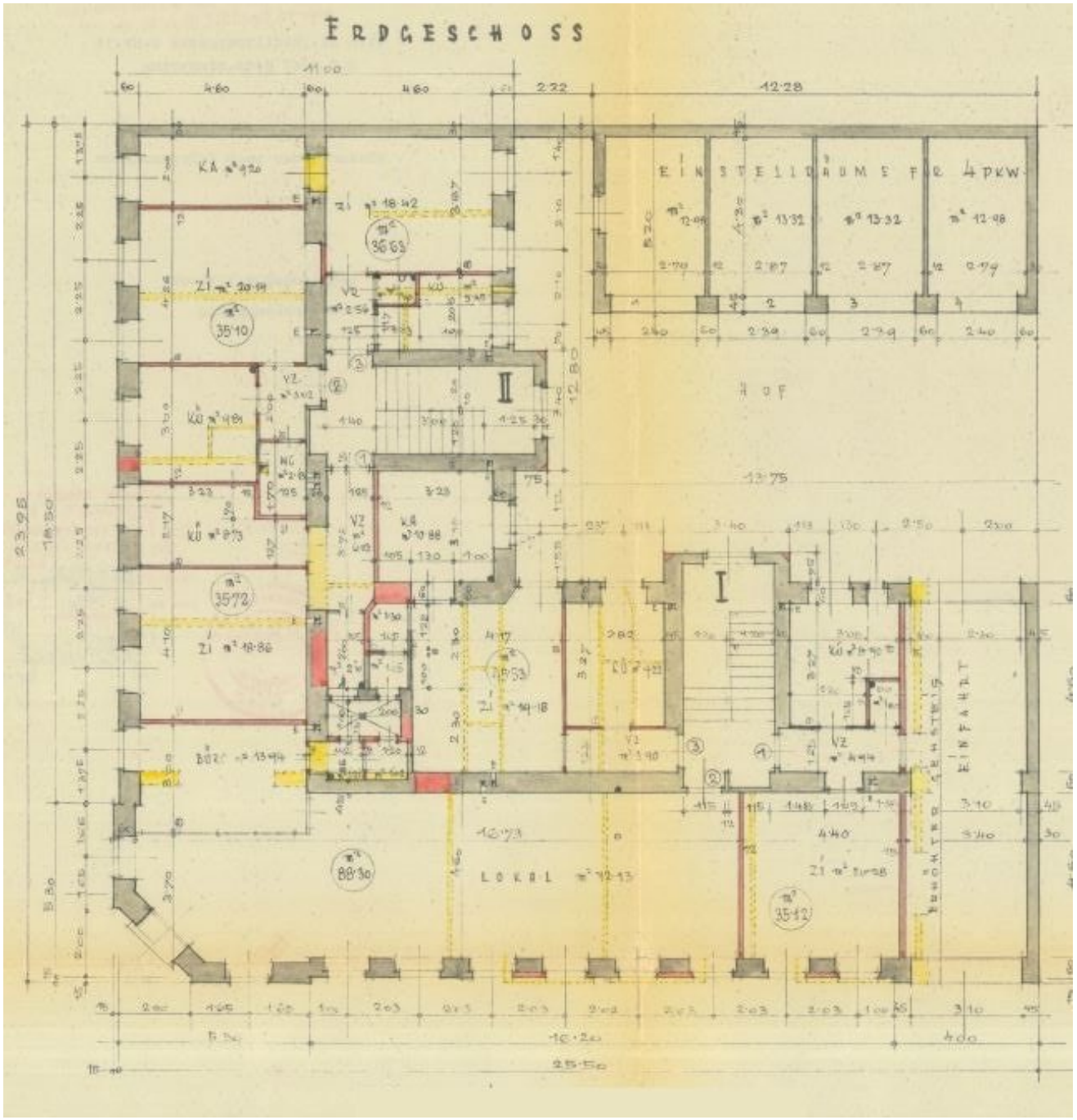











ERDGESCHOSS
EINSTELLRÄUME FÜR 4 PKW
HOF
LOKAL
EINFAHRT


11.70
3,94
2,34
1.14
0.80
1.15
0.80
1.16
0.86
1.15
0.85
1.17
0.85
1.15
0,35
2.98
3,08
4,80
4,70
1,94
1,96
1,96
1,96
80
200
0,90
0,71
0.31
1.03
4,42
3,52
2,42

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 m2 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 verfliest. 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 m²

Lage im Haus: Erdgeschoss

Bezug: ab sofort verfügbar

Zimmer: 6

4 Zimmer (je ca. 6 m²) mit Hochbett, Schreibtisch, Stauraum

1 Zimmer (ca. 12 m²) mit Bett, Schrank, Arbeitsplatz

1 Großraum-Büro (ca. 35 m²), Erdgeschoss

Gemeinschaftsflächen: Küche, Bad (Dusche, WC), Vorraum (ca. 17 m²)

Möblierungsart: komplett möbliert

Zustand: gut

Bäder: 2

WC: 2

Kellerfläche: 3 m²

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

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.