

**2-Zimmer im 5. Liftstock \*\*\*\*\* nahe Brunnen Markt \*\*\*  
derzeit noch vermietet !**



**Objektnummer: 3911**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 107,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,00
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	115,42 €
<b>USt.:</b>	17,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## 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 - 404154

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur











# Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt hier eine 2-Zimmer-Wohnung mit separater Küche nahe dem Brunnenmarkt / U6-Josefstädterstraße!**

Die Zimmer sind getrennt begehbar: ein Wohn-/Esszimmer, ein Schlafzimmer mit Abstellraum als begehbarer Schrank, eine separate Küche, Bad mit Badewanne, separates WC. Der Küchenblock verfügt über elektrische Einbaugeräte (E-Herd, Geschirrspüler, Kühlschrank, Gefrierschrank). In der Küche (Küchenbereich im Wohnzimmer) befindet sich ein Vinylboden. Die Fenster sind dreifach verglast und schalldicht. Die Böden sind mit Parkett und Laminat verlegt. In den Sanitärräumen verfließt. Alle notwendigen Anschlüsse, z.B. Telefon, SAT, Kabel (Magenta), sind in den Wohnräumen vorhanden. Es wird mit Gas mittels Gaskonvektoren beheizt. Durchlauferhitzer (Gas) im Bad für die Warmwassererwärmung.

Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlich Stauraum und wird als Zubehör mit veräußert. Die Wohnung wurde 2011 renoviert.

Die Wohnung wird derzeit vom Mieter bewohnt (Mietvertrag bis 31.10.2028 abgeschlossen).

Der Mieter zahlt pünktlich und der Vertrag ist nach dem VPI 2020 indexiert.

## Haus / Anlage:

Das Haus wirkt gepflegt. Es wird regelmäßig instand gehalten.

Zuletzt wurde das Stiegenhaus ausgemalt und der Aufzug überprüft.

Im Haus gibt es einen Hausmeister der sich auch um das Haus kümmert.

Das Haus wird gut bewirtschaftet. Zuletzt gab es ein positives Saldo.

An Rücklagen sind acuh Mitteln vorhanden.

## Lage:

Das Haus liegt nahe am Gürtel – in unmittelbarer Nähe zur U6 - Josefstadter Straße, somit in einer sehr verkehrsgünstigen Gegend.

Zur Straßenbahnlinie 2 brauchen Sie eine Minute. Der Brunnenmarkt ist auch schnell

erreichbar.

### **Konditionen:**

Kaufpreis: € 219.000,--

Provision: 3 % vom Kaufpreis + 20 % MwSt.

Grundbuchseintragungskosten: 1,1 % (Möglichkeit auf Befreiung bei Eigenbedarf);

Grunderwerbssteuer: 3,5 %

Kaufvertragserrichtung inkl. Treuhand: ca. ? % + 20 % MwSt. + Barauslagen + Beglaubigungen

ev. Finanzierungskosten ?

**Stand der RR:** € 83.999,35 (RR WE) + € 128.875,39 (RR Abr.) = **€ 212.874,74** 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.

### **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 daher 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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap