

TOP-INVESTMENT – SANIERTE 4-ZIMMER-WOHNUNG MIT UNBEFRISTETEM MIETVERHÄLTNIS



Objektnummer: 7320/482

Eine Immobilie von WISION HOME GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1905
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	135,56 m ²
Nutzfläche:	135,56 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 152,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,64
Kaufpreis:	259.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.910,59 €
Betriebskosten:	318,30 €
USt.:	31,83 €
Provisionsangabe:	

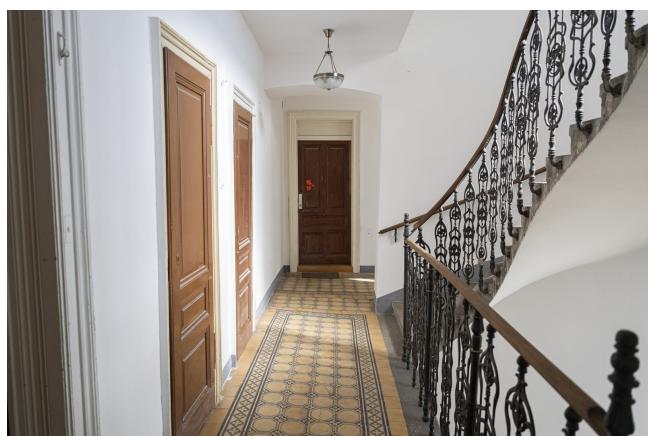
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

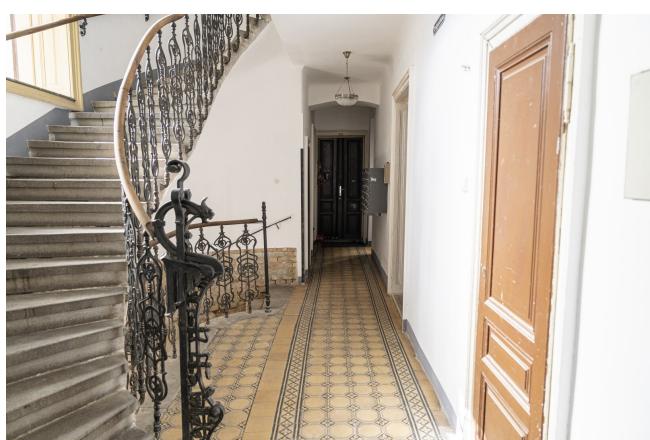
Ihr Ansprechpartner



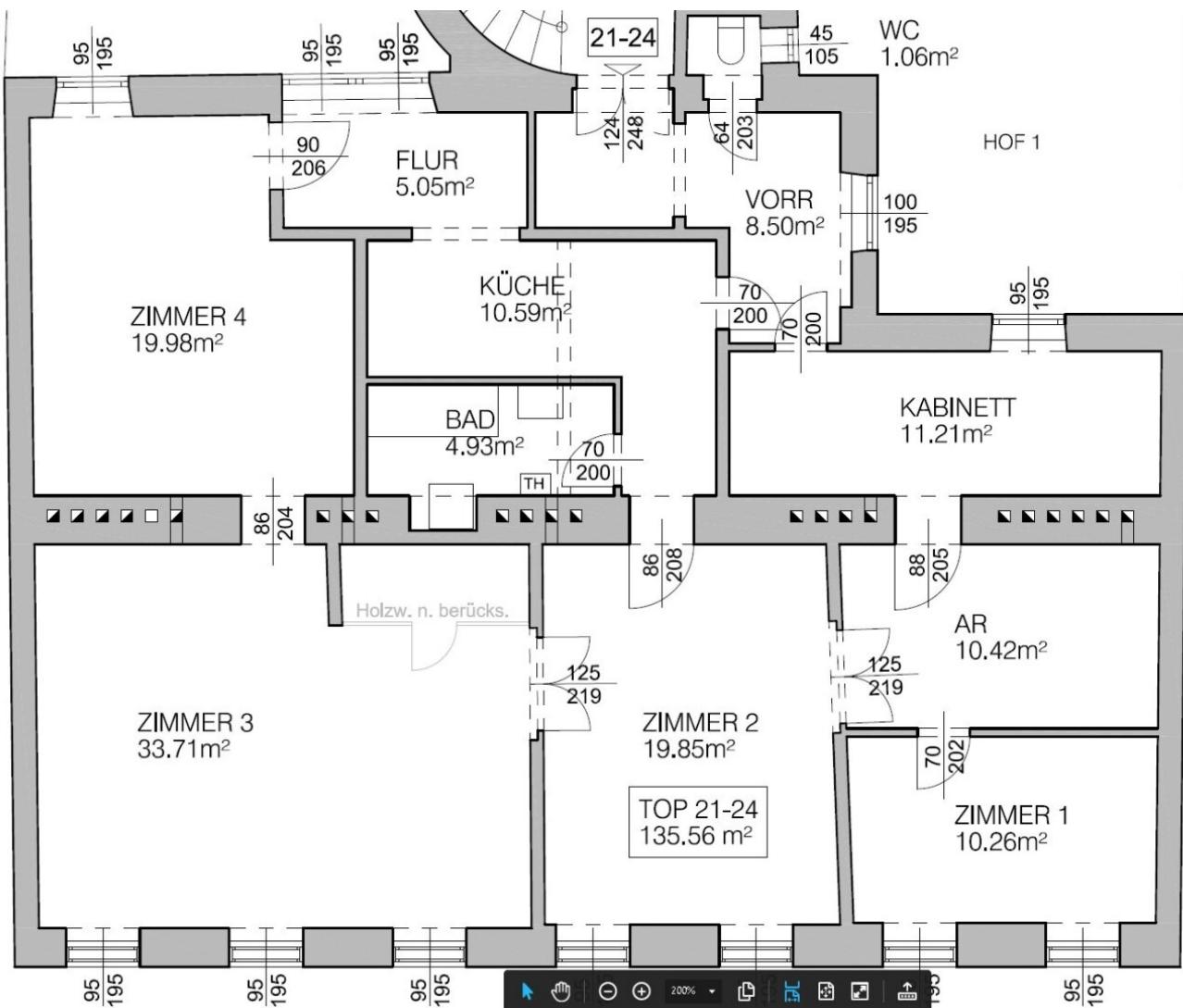
Boris Bueer

VISION HOME GmbH
Graben 12/1-3









Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **unbefristet vermietete** 4-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage des 16. Bezirks. Die Einheit befindet sich im 3.OG eines gepflegten Wohnhauses und überzeugt sowohl als solide Kapitalanlage mit stabilem Ertrag als auch durch ihr Potenzial zur zukünftigen Wertsteigerung.

Die Wohnung präsentiert sich in saniertem Zustand – eine optimale Basis für langfristig zufriedene Mieter und nachhaltige Werterhaltung. Besonders hervorzuheben ist das Potenzial zur Errichtung von 2 Balkone mit ca. 5 m² und ca. 7,5 m². Eine behördliche Bewilligung liegt derzeit noch nicht vor, jedoch wurde laut Wohnungseigentumsvertrag bereits das Einverständnis sämtlicher Miteigentümer erteilt – ein wichtiger Vorteil, der die Realisierung eines Balkons erheblich erleichtert. Dieses Ausbaupotenzial bietet zusätzliches Wertsteigerungspotenzial und macht das Objekt langfristig noch attraktiver.

Fotos auf Anfrage verfügbar!

Eckdaten im Überblick:

WNFL: ca. 136 m²

Zimmer: 4

WC: ja

Bad: 1

Abstellraum: ja

Jährlicher Hauptmietzins netto: **EUR 10.307,40**

Beschreibung:

- separate Einbauküche mit Fenster
- Badezimmer mit Badewanne
- lichtdurchflutetes Wohn-Esszimmer
- 3 weitere Zimmer (1 hofseitiges)

Ausstattung:

- Parkettböden
- Fliesen in den Nassräumen
- Gegensprechanlage
- Gas Etagenheizung
- Saniert

Kosten:

KP: EUR 259.000 ,--

Monatliche Vorschreibung gesamt: EUR 491,95 inkl. 10% USt.

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Kontakt:

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Boris Büer unter 069919473730 oder unter boris.bueer@wisionhome.at

Weitere Objekte auf: www.wisionhome.at

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap