Klimatisierte 2-Zimmer-Wohnung mit hofseitiger Terrasse & optionaler Garagenstellplatz!



Objektnummer: 3959

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Breitenleer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,05 m²
Gesamtfläche:	50,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,00 m²
Kaufpreis:	298.000,00 €
Betriebskosten:	101,20 €
Heizkosten:	36,80 €
USt.:	17,91 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

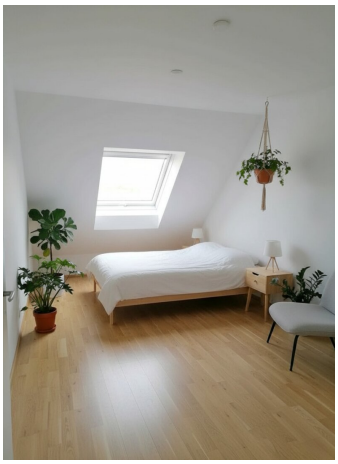
Ihr Ansprechpartner



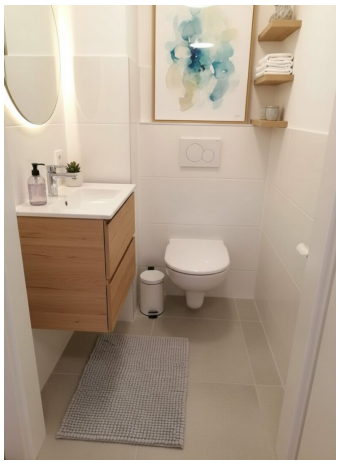
Radisa Paunovic

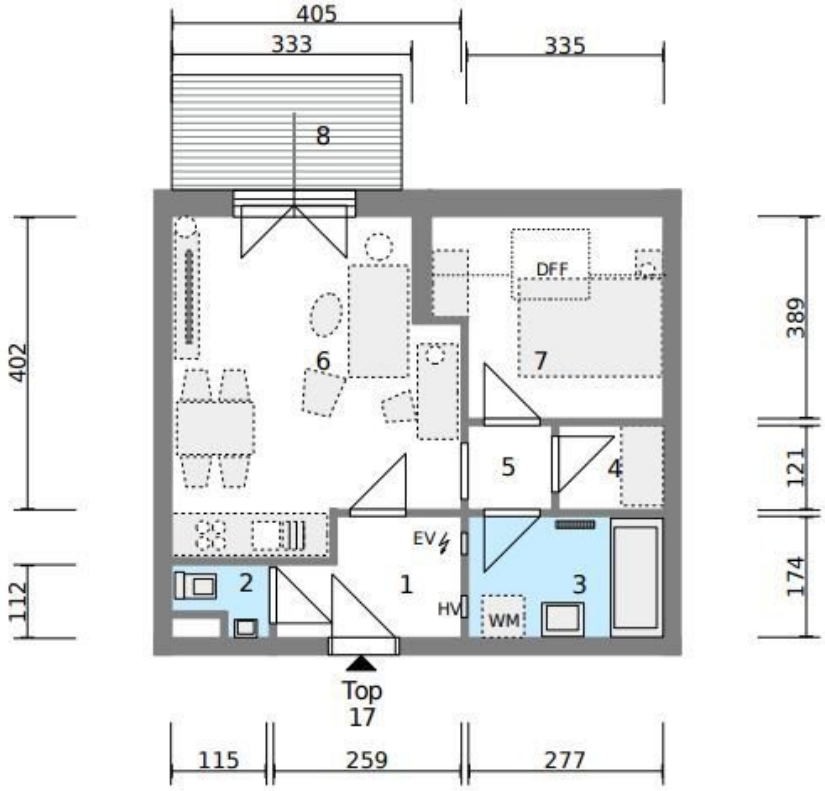








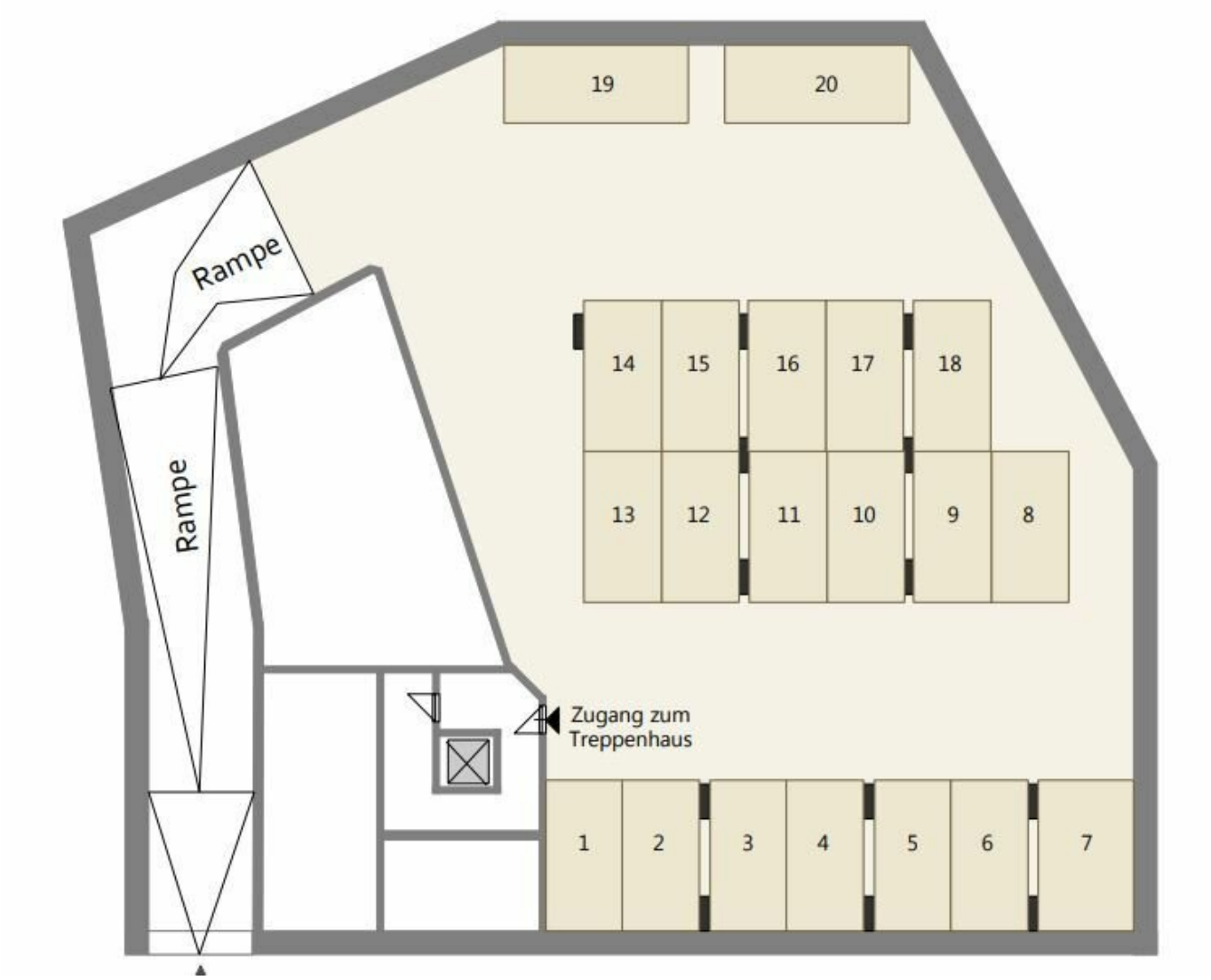




1	Vorraum	3,92m2
2	WC	1,21m2
3	Bad	4,82m2
4	Abstellraum	1,80m2
5	Flur	1,46m2
6	Wohnküche	16,81m2
7	Zimmer	13,85m2
Wohnnutzfläche		43,87m2
8	Terrasse	5,14m2

DFF	Dachflächenfenster
TR	Treppe
LR	Luftraum
KLA	Klima-Außengerät
KLI	Klima-Innengerät
HV	Heizungsverteiler
EV	Elektroverteiler
WM	Waschmaschinenanschluß
AN	Abstellnische

GRUNDRISS
1. DACHGESCHOSS


19
20
Rampe
Rampe
14
15
16
17
18
13
12
11
10
9
8
Zugang zum
Treppenhaus
1
2
3
4
5
6
7

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt hier ab sofort eine 2-Zimmer-Neubau-Wohnung mit Klima, Terrasse und Garagenstellplatz!

Die Wohnung ist derzeit befristet vermietet.

Die Wohnung wird nur zusammen mit dem Stellplatz verkauft.

Das Inventar verbleibt (diverse Möbel, die Küche mit Geräten).

Die Wohnfläche beträgt ca. 45 m2 (laut Plan), die Terrasse ca. 5 m2, insgesamt 50 m2.

Die Ausrichtung der Wohnung ist leicht nordwestlich. Sie ist ruhig und hofseitig gelegen.

Das Mietverhältnis ist am 01.02.2025 auf die Dauer von 4 Jahren abgeschlossen worden.

Die Garage ist nicht vermietet und kann selbst genutzt oder auch vermietet werden.

Der Mietvertrag zur Wohnung endet am 31.01.2029 ohne dass es einer schriftlichen Kündigung seitens des neuen Eigentümers nach (Kaufvertrag / Übernahme) der Wohnung bedürfte.

Für die Wohnung steht dem Vermieter ein freier Hauptmietzins nach § 1 Abs. 2, 4 und 5 MRG, § 53 MRG zu und wird wie folgt vereinbart: Mietentgelt von € 880, -- (ohne die Verrechnung der Umsatzsteuer) monatlich. Das Mietentgelt beinhaltet den Hauptmietzins, die Betriebskosten, Liftkosten, Kaltwasser, Abwasser, Warmwasser, Heizkosten, und die Möbelmiete.

Der Zugang zum Balkon erfolgt über das Wohnzimmer. Für heiße Sommertage ist schon vorgesorgt (Klimaanlage). An die Fenster gibt es elektrisch bedienbare Aussenrollos montiert, die über eine Fernbedienung gesteuert werden. Die Küche ist modern ausgestattet und beinhaltet alle Geräte des täglichen Bedarfs. Ein Abstellraum sorgt zusätzlich noch für extra Stauraum in der Wohnung. Zudem gibt es einen Einlagerungsraum/Kellerabteil mit ca. 2 m2. Geheizt wird mittels einer Fußbodenheizung über eine Hauszentralheizung. Die Kosten für die Heizung und Warmwasser werden über die Hausverwaltung abgerechnet und über die Betriebskosten als Akonti abgerechnet.

Räume und Aufteilung:

separates WC, Bad mit Wanne, Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe, Abstellraum, Vorzimmer, Schlafzimmer und eine Wohnküche, sowie eine Terrasse.

Ausstattung:

Wärmeversorgung und Warmwasseraufbereitung durch eine Gaszentralheizung; Fußbodenheizung mit Einzelregelung; Klimaanlage; Parkettböden; TV-Internet-Kabelanschlüsse; Sicherheitstür; Gegensprechanlage; elektrische Außenrollos; Fahrradraum; Kinderwagenraum; begrünter Hofbereich.

Highlights in der unmittelbaren Umgebung:

Alte Donau, Donauzentrum Wien, Nahversorger vor der Haustüre, Gewerbepark Stadlau, Veterinärmedizinische Universität.

Lediglich 15 Minuten Fahrt in den ersten Bezirk ab U-Bahn Station Kagraner Platz (U1); optimale Nahversorgung, Apotheke.

Nur 2 Autominuten und unter 10 Fußminuten entfernte U-Bahn (U1) Station Kagraner Platz (Donauzentrum Wien).

Die Lage ist gut und die Anbindung auch. Nahversorgung ist garantiert.

U-Bahn (Kagraner Platz / Kagran); Straßenbahnhaltestelle 26 als auch Buslinie 24A unmittelbar vor der Haustür.

Hinweis: Die Bilder wurden mit KI verbessert.

Konditionen:

Kaufpreis (Wohnung): € 298.000,-- + Garagenstellplatz: € 32.000,-- (optional bei Bedarf / Wunsch)

Provision: 3 % vom Kaufpreis + 20 % MwSt.

Grundbuchseintragungskosten: 1,1 % (Möglichkeit auf eine Befreiung nach Ansuchen bei Erstanschaffung zu dringendem Wohnbedürfnis);

Grunderwerbssteuer: 3,5 %

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

ev. Pfandrechtsurkunde / Eintragung der Finanzierung im Grundbuch durch die Bank: (Möglichkeit auf eine Befreiung nach Ansuchen bei Erstanschaffung zu dringendem Wohnbedürfnis);

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.

Für Fragen zum Objekt und Besichtigungsterminen wenden Sie sich bitte an **Herrn Paunovic Radisa:** +43 - 664 / 404 15 47 oder per E-Mail 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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <250m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.750m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap