| BEFRISTET VERMIETET | TRAUMAUSBLICK | INKL STELLPLATZ | SONNWENDVIERTEL



Objektnummer: 1152483

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Antonie-Alt-Gasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2014
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,73 m²
Nutzfläche:	76,44 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	157,23 €
USt.:	21,31 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Nicolas Putzlager

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39





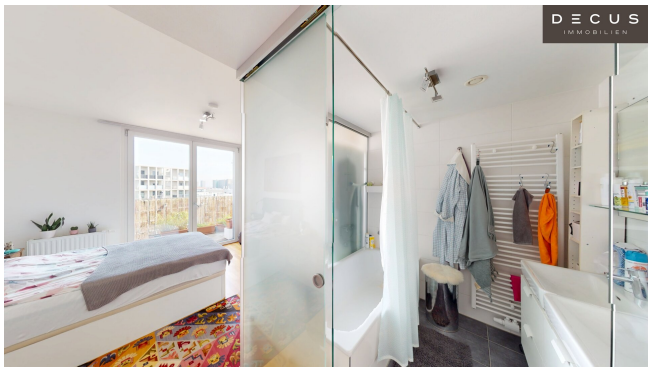








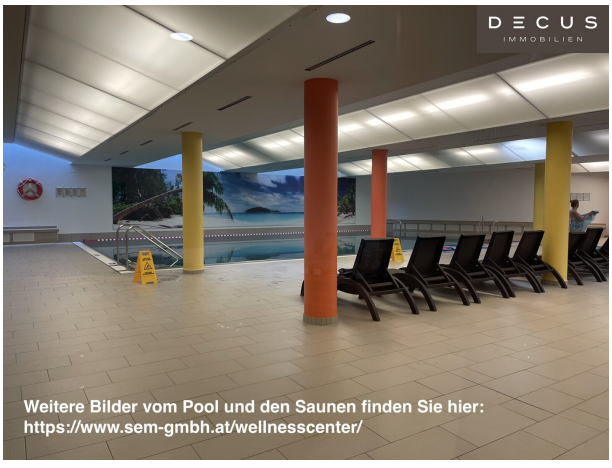


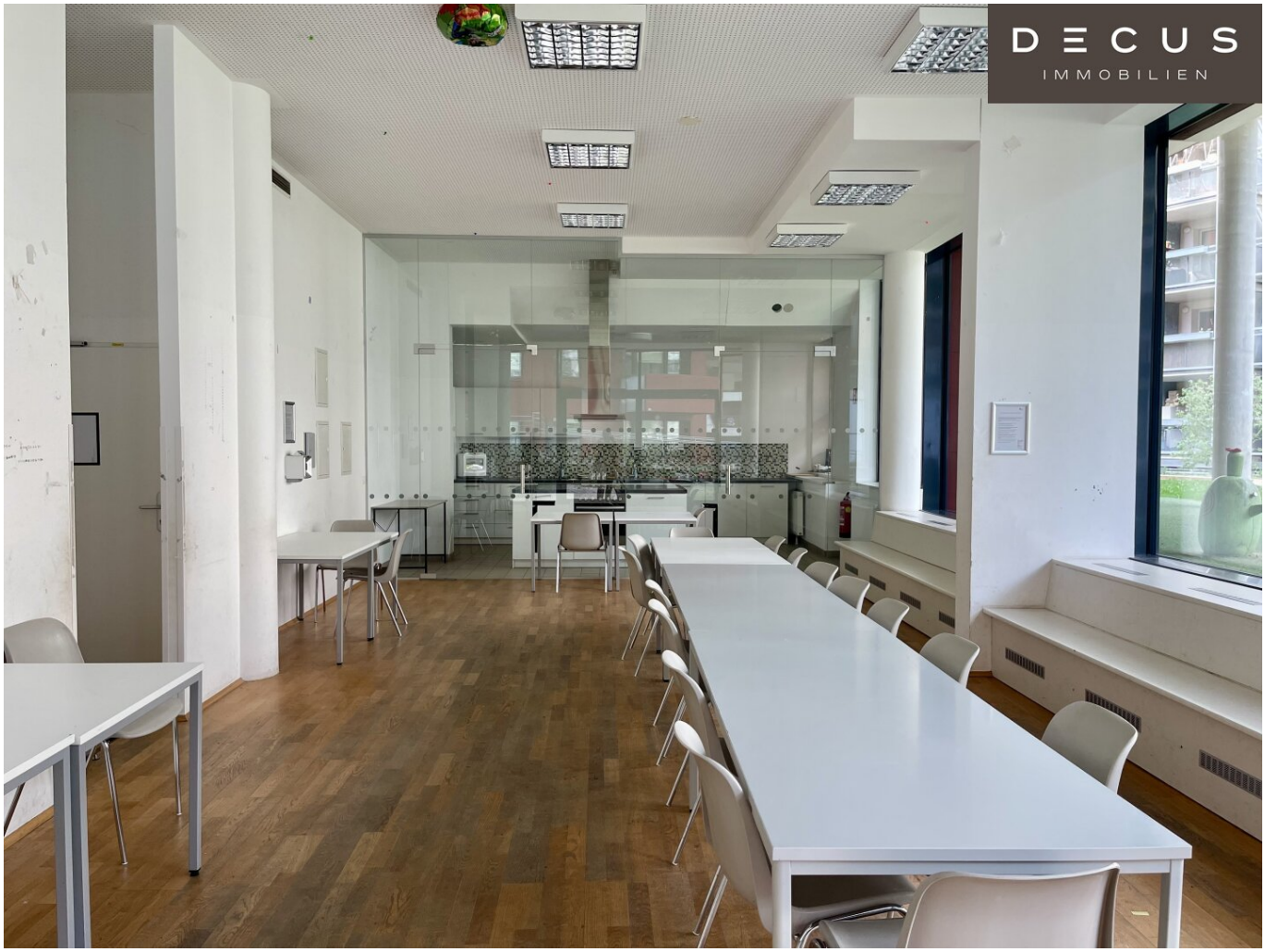


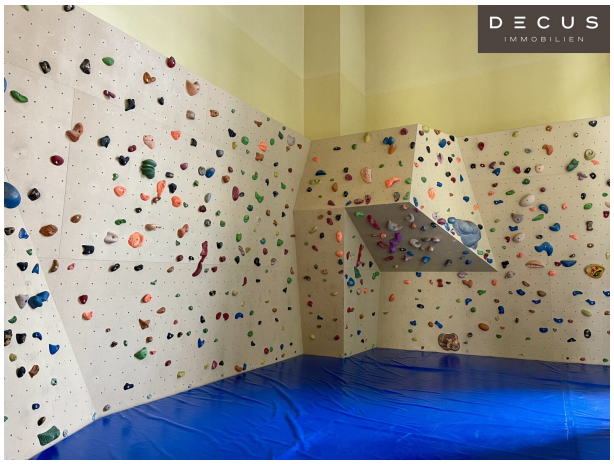


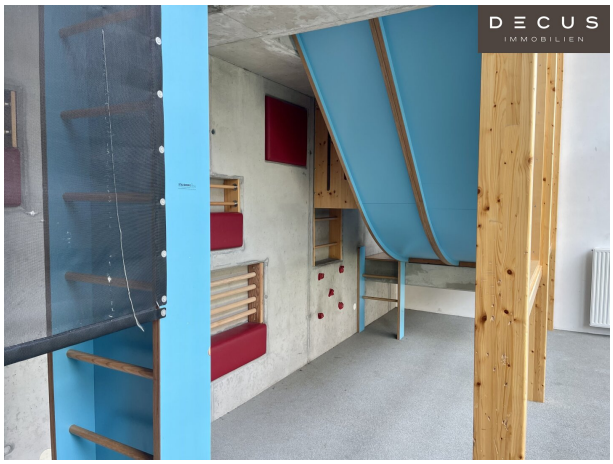


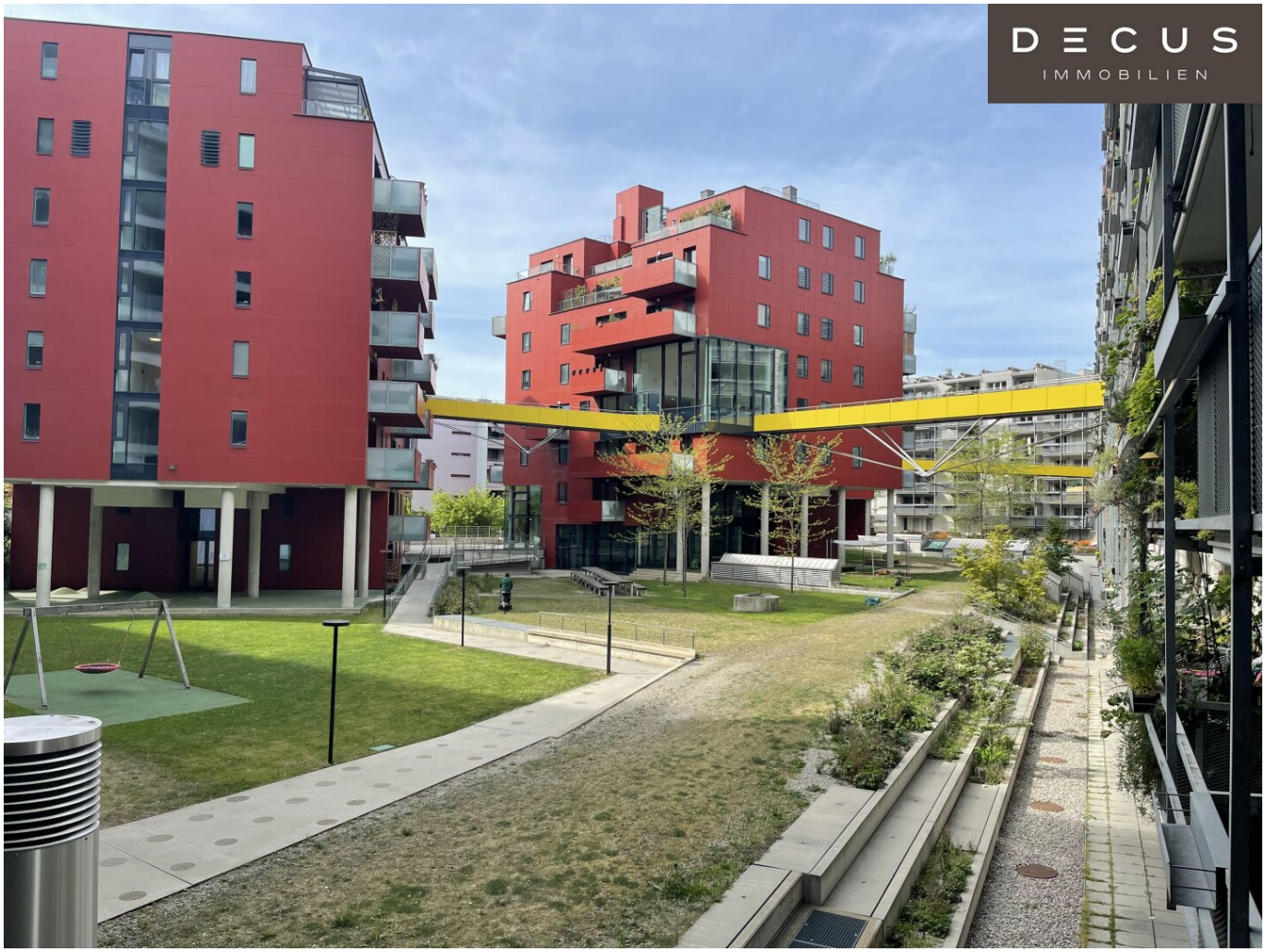


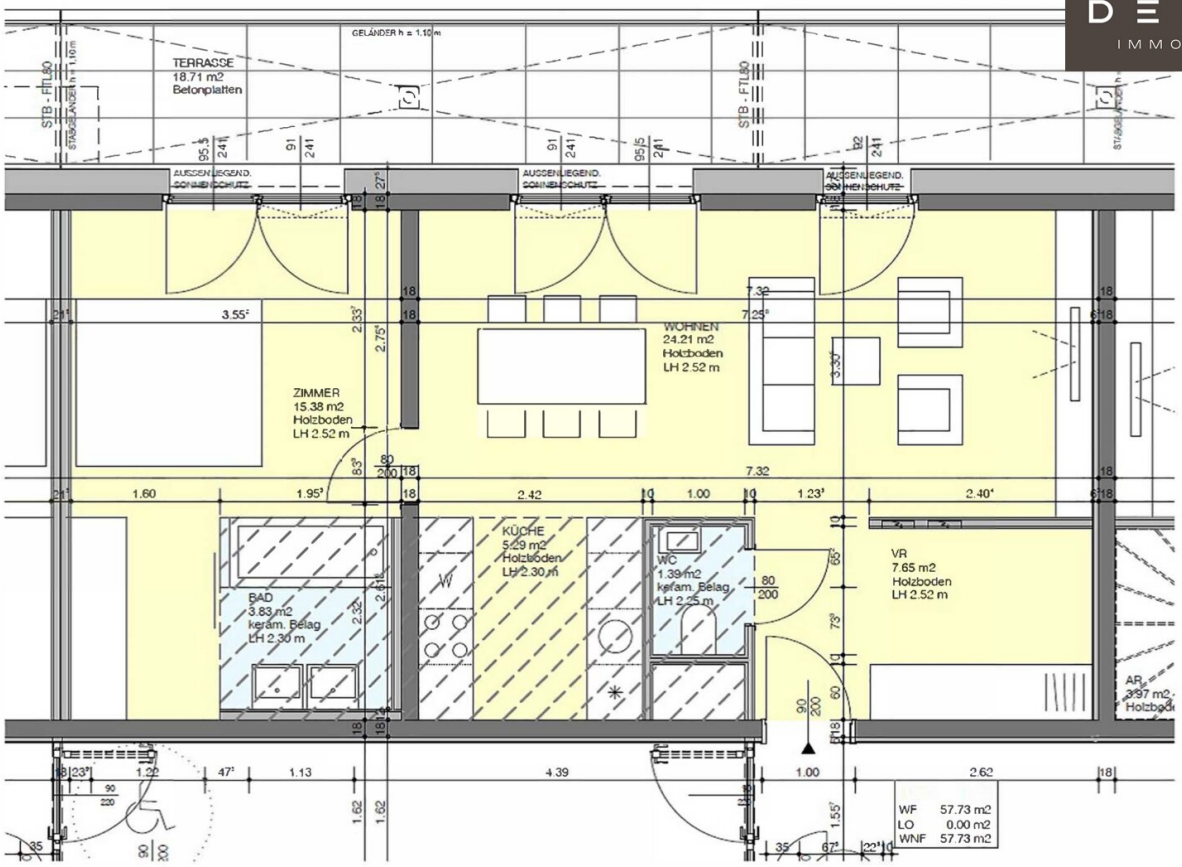

Weitere Bilder vom Pool und den Saunen finden Sie hier:
https://www.sem-gmbh.at/wellnesscenter/








DECUS
IMMOBILIEN


TERRASSE
18.71 m2
Betonplatten
GELÄNDER h = 1.10 m
STB - FTL60
AUSSENLIEGEND. SONNENSCHUTZ
ZIMMER
15.38 m2
Holzboden
LH 2.52 m
WOHNEN
24.21 m2
Holzboden
LH 2.52 m
KÜCHE
5.29 m2
Holzboden
LH 2.30 m
BAD
3.83 m2
kerām. Belag
LH 2.30 m
WC
1.39 m2
kerām. Belag
LH 2.25 m
VR
7.65 m2
Holzboden
LH 2.52 m
AR
3.97 m2
Holzbod
WF 57.73 m2
LO 0.00 m2
WNF 57.73 m2

Objektbeschreibung

Informationen zum Objekt

Zum Verkauf steht eine attraktive, bereits vermietete 2-Zimmer-Eigentumswohnung in moderner Wohnanlage in der Antonie-Alt-Gasse, 1100 Wien. Die im Jahr 2014 errichtete Wohnung befindet sich in einem gepflegten Neubau und verfügt über eine Wohnnutzfläche von ca. 57,73 m² sowie eine großzügige Terrasse mit ca. 18,71 m².

Ein besonderes Highlight: **Ein Stellplatz #332 in der hauseigenen Tiefgarage ist im Kaufpreis inkludiert** und bietet zusätzlichen Komfort sowie einen klaren Mehrwert für Eigennutzer und Anleger.

Die Wohnanlage überzeugt zudem durch exklusive Allgemeinflächen – den Bewohnern stehen **ein Swimmingpool sowie eine Sauna zur gemeinschaftlichen Nutzung** zur Verfügung und sorgen für ein hohes Maß an Lebensqualität.

Infos zum Wellnessbereich finden Sie hier:

https://www.sem-gmbh.at/wellnesscenter/

Die Einheit ist aktuell vermietet, wodurch sich eine interessante Möglichkeit für Anleger ergibt. Das bestehende Mietverhältnis begann am 15.07.2023 und ist befristet bis zum **14.07.2028**.

Die monatlichen Mieteinnahmen stellen sich wie folgt dar:

- **Nettomiete (Hauptmietzins):** € 858,51
- **Betriebskosten (inkl. USt):** € 113,47
- **Verwaltungskosten (inkl. USt):** € 28,01
- **Gesamtmiete:** € 999,99

Die Wohnung wird ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt und ist mit einer modernen Küche ausgestattet.

Raumprogramm

Die gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung und helle Wohnräume:

- Vorzimmer (ca. 7,65 m²)
- Wohn-/Essbereich mit integrierter Kochnische (ca. 24,21 m²)
- Schlafzimmer (ca. 15,38 m²)
- Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschbecken (ca. 3,83 m²)
- Separates WC
- Abstellraum
- Großzügige Terrasse (ca. 18,71 m²)

Zusätzlich ist der Wohnung ein Kellerabteil zugeordnet. Die Wohnräume sind mit hochwertigen Holzböden ausgestattet und bieten eine angenehme Raumhöhe von ca. 2,52 m.

Lage

Die Wohnung befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk (Favoriten), einer dynamisch wachsenden Wohngegend mit sehr guter Infrastruktur. **Der Hauptbahnhof befindet sich in Geh-Weite.**

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe sowie öffentliche Verkehrsanbindungen. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums sowie durch Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung aus.

Durch die kontinuierliche Entwicklung des Bezirks stellt die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger eine nachhaltige Investition dar.

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

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Ing. Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap