SCHÖNE 2 - ZIMMER WOHNUNG / NÄHE U1 REUMANNPLATZ (BEFRISTET VERMIETET)



Wohnzimmer

Objektnummer: 120944

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Puchsbaumgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1953
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,00 m²
Nutzfläche:	47,00 m²
Gesamtfläche:	47,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 134,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,83
Kaufpreis:	165.000,00 €
Betriebskosten:	125,77 €
USt.:	12,58 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Masek

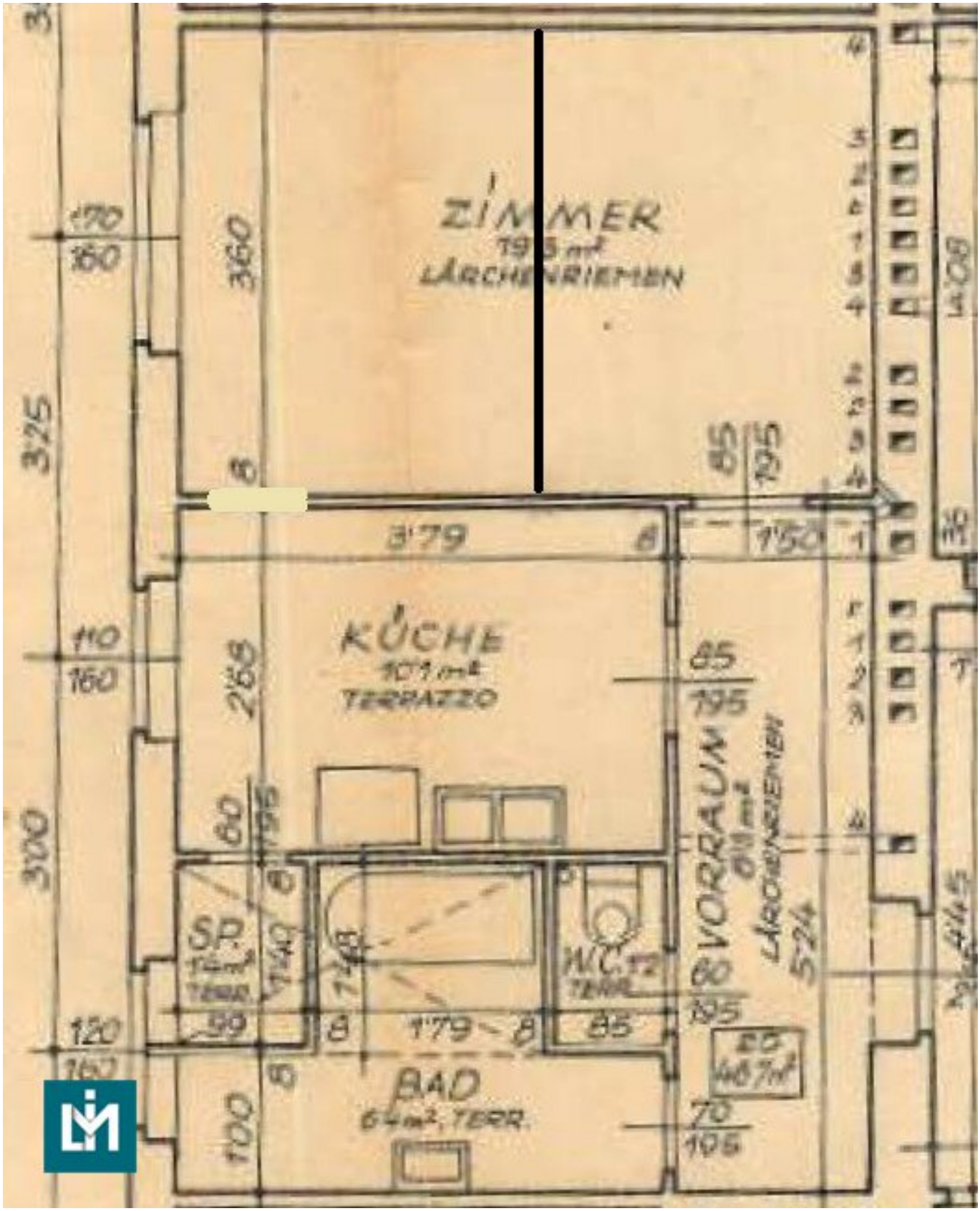











ZIMMER
19.5 m²
LÄRCHENRIEMEN
KÜCHE
10.1 m²
TERRAZZO
VORRAUM
6.11 m²
LÄRCHENRIEMEN
BAD
6.4 m², TERR.
W.C.
TERR.
SP.
TERR.
3.60
3.25
3.00
2.68
3.79
1.50
1.79
5.24
1.40
1.48
1.95
0.85
0.60
0.99
1.79
1.00
1.70
1.60
1.10
1.20
0.70
4.67 m²

Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt diese **ca. 47m²** große **2 - Zimmer Wohnung**, in guter Lage des **10. Wiener Gemeindebezirks (Favoriten).** Das Objekt befindet sich im **4. Stock (mit Lift),** in Ruhelage und ist **nord-östlich** ausgerichtet. Die Liegenschaft ist größtenteils **zentral begehbar** und verfügt über eine **schöne Raumaufteilung.**

Das Objekt ist derzeit **befristet vermietet** und eignet sich daher ideal als **Anlageobjekt mit sofortigen Mieteinnahmen**. Das Mietverhältnis läuft bis **29.02.2028 (Mietvertrag liegt vor).** Die derzeitige Miete beträgt **€ 620,- (Brutto)**. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus, bietet durch die zentrale Lage eine nachhaltige Vermietbarkeit und gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- Schlafzimmer (ca.9m²)
- Küche mit Essmöglichkeit
- Abstellraum
- Wohnzimmer (ca.10m²)
- Separates WC
- Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und Fenster

Bis auf einen Geschirrspüler ist die Küche mit sämtlichen Geräten ausgestattet. Ein **Kellerabteil** mit **ca. 3m²** ist ebenfalls vorhanden. Verwaltet wird die Liegenschaft von der **SMT Immobilienverwaltung.** Die Raumhöhe beträgt großzügige **2,80m.**

Die Wohnung befindet sich in einem der dynamischsten Wohnbezirke Wiens. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Nahversorgung aus. Der nahegelegene **Reumannplatz** sowie die beliebte **Favoritenstraße** bieten zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Auch der **Helmut-Zilk-Park** und der **Hauptbahnhof** sind rasch

erreichbar.

Des Weiteren ist die öffentliche Verkehrsanbindung als sehr gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden: **Straßenbahn O**, Station Quellenplatz (Raxstraße-Bruno-Marek-Allee) **68A**, Station Waldgasse (Reumannplatz-Laaer B. Kurpark Nordosteingang), **68B**, Station Waldgasse (Reumannplatz-Oberlaa), **65A**, Station Reumannplatz (Reumannplatz-Wienerberg City), **U1**, Station Reumannplatz (Oberlaa-Leopoldau), **Straßenbahn 6**, Station Gellertplatz (Burggasse, Geiereckstraße), **Straßenbahn 11**, Station Gellertplatz (Otto-Probst-Platz-Kaiserebersdorf, Zinnergasse), **66A**, Station Reumannplatz (Reumannplatz-Liesing), **7A**, Station Reumannplatz (Meidling Hauptstraße-Reumannplatz).

HINWEIS: ***IM FALLE EINER ERFOLGREICHEN VERMITTLUNG STELLEN WIR 3% DES KAUFPREISES ZZGL. 20% UST. ALS PROVISION IN RECHNUNG. SOFERN BEDARF BESTEHT, KÖNNEN WIR AUCH GERNE DIE KAUFVERTRAGSERRICHTUNG FÜR 1,5% ZZGL. 20% UST. ÜBERNEHMEN. AUCH BEI DER FINANZIERUNG KÖNNEN WIR IHNEN GERNE WEITERHELFEN.*** **FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN DM@LIM-BROKER.AT ZUR VERFÜGUNG.**

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LB ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte

Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: https://www.lim-broker.at/assets/AGB.pdf), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap