

**INVESTORENHIT, U2-NÄHE, Renditeobjekt mit 10  
Wohneinheiten und Freiflächen, 5 Stellplätze, 748 m<sup>2</sup>  
Grundstück, Aspern, freier Mietzins**



**Objektnummer: 2468**

**Eine Immobilie von ROS REALITÄTEN VERMITTLUNG OG -  
TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	631,14 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,84
<b>Kaufpreis:</b>	3.100.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Ros**

ROS REALITÄTEN OG  
Kaiserstraße 14/9  
1070 Wien

T +43 1 526 70 60 - 12  
H +43 664 466 52 02  
F +43 1 526 70 60 33





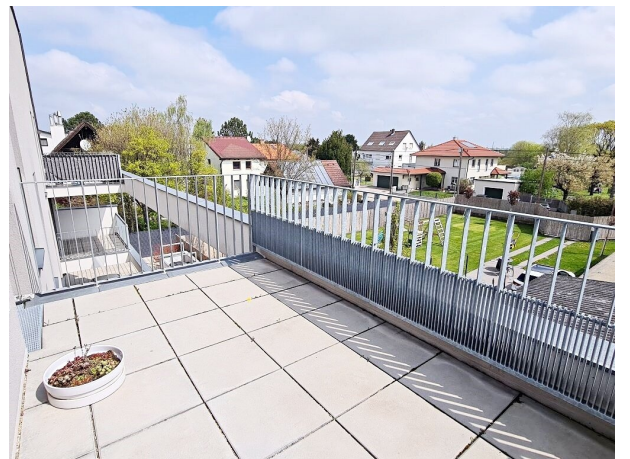


















## **Objektbeschreibung**

**Zum Verkauf gelangt dieses Apartmenthaus in innovativem Design in einer ruhigen Wohngegend im Grünen.**

**Gebaut im Jahr 2016/2017, erstrahlt das Haus im modernen und neuwertigen Zustand.**

**Die gut angebundene Liegenschaft verfügt über 10 moderne Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen, allesamt mit Außenflächen wie Terrassen, Balkone oder Gärten. Ebenfalls vorhanden sind 5 Außenstellplätze, großzügige Kellerabteile sowie Fahrradabstellmöglichkeiten.**

**Das Haus ist barrierefrei zugänglich.**

**Die lichtdurchfluteten Wohnungen haben eine Größe von ca. 36 m<sup>2</sup> bis 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche und sind bestens ausgestattet. In den beiden Dachgeschoßwohnungen sind Klimaanlage vorhanden.**

**Alle 10 Wohnungen sowie alle 5 Stellplätze sind befristet vermietet (freier Mietzins).**

**Der Jahresmietertrag beträgt rund € 98.700,00 netto.**

**gewichtete Nutzfläche: ca. 631,14 m<sup>2</sup>**

**Grundstücksfläche: 748 m<sup>2</sup>**

**Baujahr: 2016/2017**

**Zustand: Neubau, hervorragender Zustand**

**Kaufpreis: € 3.100.000,00 zzgl. 20 % MwSt. lasten- und bestandsfrei**

**Vermittlungsprovision: 3 % der Barkaufsumme zzgl. 20 % MwSt.**

**Die Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung**

**sowie Barauslagen und Stempelgebühren trägt der Käufer.**

***Für ausführlichere Informationen bitten wir Sie um schriftliche Kontaktaufnahme.***

***Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, können wir nur Anfragen mit vollständigem Namen oder Firmenbezeichnung, Anschrift und Telefonnummer berücksichtigen. Vielen Dank für Ihr Verständnis!***

**VERGABE DURCH MAKLER:**

**Ansprechpartner: ALEXANDER ROS**

**Mob.-Tel. +43-664-466 52 02**

**E-Mail: [alexander.ros@ros-real.at](mailto:alexander.ros@ros-real.at)**

Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-RL, ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte Mail mit dem notwendigen Hinweis. Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten. Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht bereits vorgelegt. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap