Freier Mietzins! Investmenthit oder Wohntraum! 1,5-Zimmer-Wohnung mit idealem Grundriss und Weitblick!



Objektnummer: 2532

Eine Immobilie von Kuhn Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	49,73 m²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,64 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	213.000,00 €
Betriebskosten:	152,17 €
Heizkosten:	109,40 €
USt.:	30,53 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Schandl

Kuhn Immobilien GmbH
Kopfgasse 9
1130 Wien

H +43 664/536 51 99







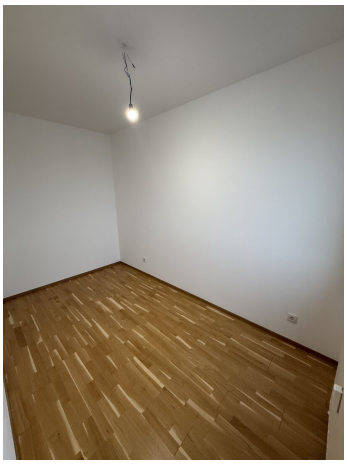










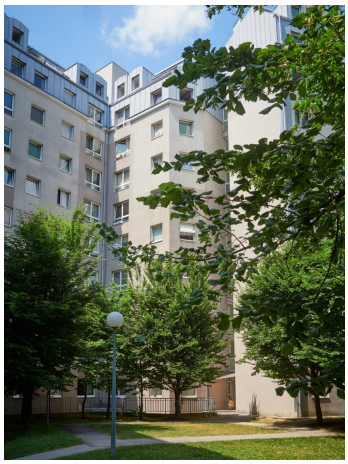






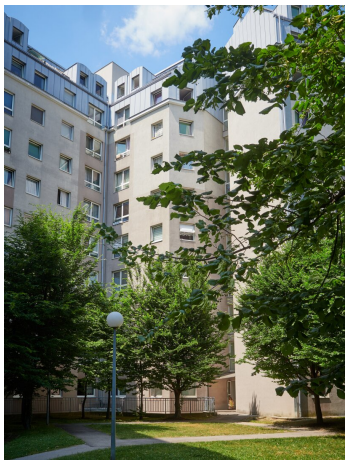


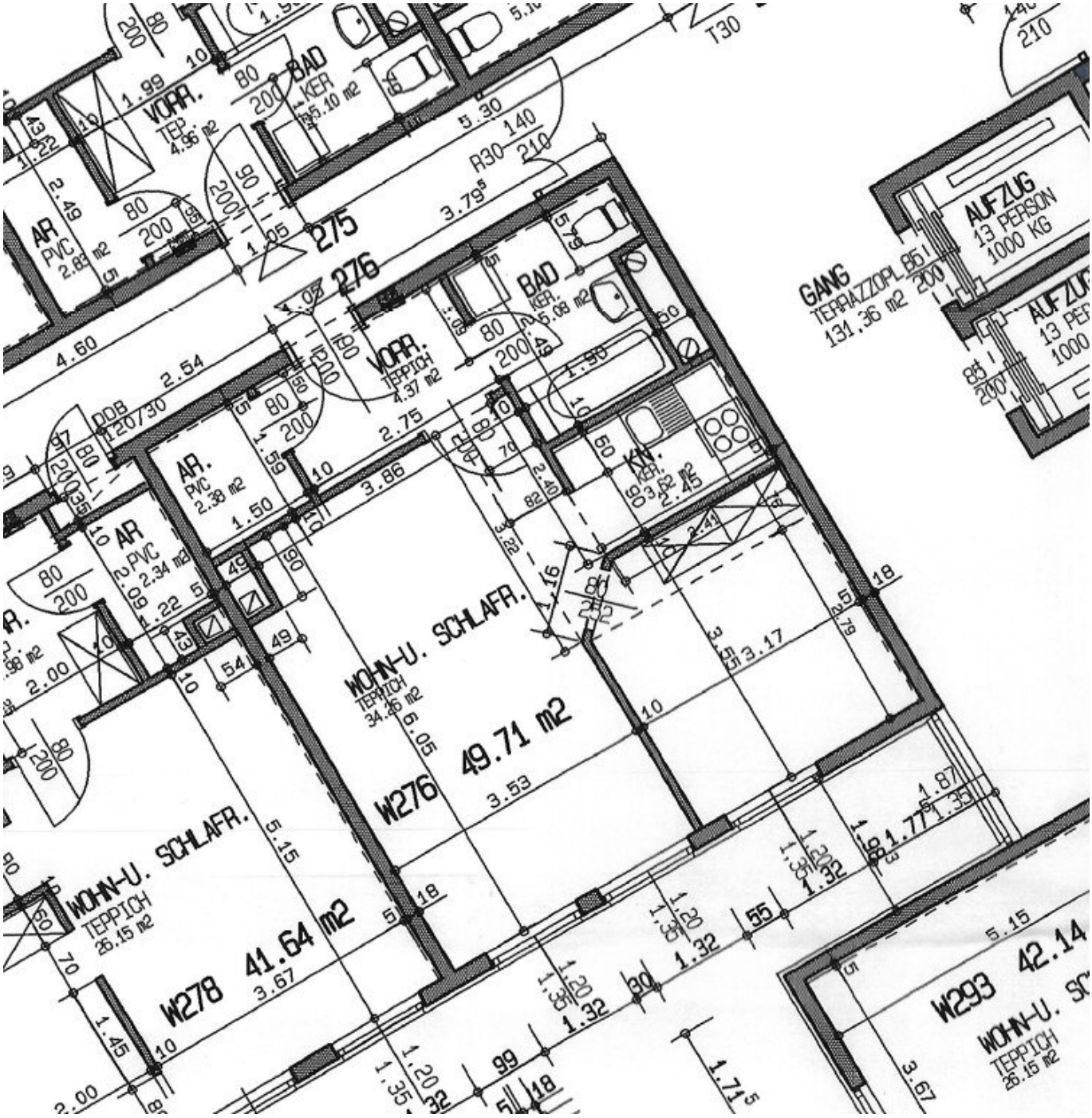







Ausfahrt
Automat-Kasse
EINBAHN




VORR.
TEP.
4.96 m2
BAD
KER.
5.10 m2
AR
PVC
2.83 m2
275
276
BAD
KER.
5.08 m2
VORR.
TEPPICH
4.37 m2
AR.
PVC
2.38 m2
AR
PVC
2.34 m2
KÜ.
KER.
3.82 m2
2.45
WOHN-U. SCHLAFR.
TEPPICH
34.46 m2
W276
49.71 m2
WOHN-U. SCHLAFR.
TEPPICH
26.15 m2
W278
41.64 m2
GANG
TERRAZZOPL.
131.36 m2
AUFZUG
13 PERSON
1000 KG
W293
42.14
WOHN-U.
TEPPICH
26.15 m2
T30
R30

Objektbeschreibung

Freier Mietzins! Investmenthit oder Wohntraum! 1,5-Zimmer-Wohnung mit idealem Grundriss und Weitblick!

Zum Verkauf gelangt eine Wohnung in einer **sehr gepflegten** Wohnhausanlage (**Baujahr 1993**) im 10. Wiener Gemeindebezirk sehr nahe dem Matzleinsdorfer Platz.

Highlight dieser Lage: In der nahen Zukunft sind rund um die neue "U2 Station" Matzleinsdorfer Platz, welche nur wenige Gehminuten entfernt liegt, deutliche **stadtplanerische Aufwertungen** geplant. Eine Erweiterung von **Parkanlagen**, **hochwertige Nutzung** der Baulandflächen, **attraktive und belebte Erdgeschoßzonen** mit Handelsbetrieben, die Schaffung sozialer Infrastrukturen wie **Kinderbetreuung** und Nahversorgung sind nur einige Punkte des attraktiven Aufwertungsplans für diese Umgebung.

Die Wohnungen mit einer Fläche von ca. 50 m² mit **optimalem Grundriss** verfügt über eine **tolle Küchenische**, ein **Badezimmer mit Badewanne**, ein Vorzimmer, sowie einen Abstellraum.

Das Wohnhaus bietet seinen Bewohnern neben **Kellerabteilen** auch einen **Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum,** einen Personenlift und vor allem in den oberen Etagen einen **einzigartigen Fernblick über Wien**. Garagenplätze befinden sich im Haus.

Bei einer Vermietung kann wohl eine hervorragende Rendite in der Höhe von bis zu ca. 4,5 % erzielt werden, da der Mietzins frei ist.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Abstellraum
- Wohn- /Schlafraum mit Küchennische und abgetrennter Schlafnische

Nebenkosten

- Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.
- Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.
- Maklerprovision: 3% d.KP. + 20% USt.
- Kaufvertragshonorar: 1,2% zzgl. Barauslagen und USt. | Die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages erfolgt durch die Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap