

1,5-Zimmer-Neubau-Wohnung mit idealem Grundriss und Weitblick! 4,56 % Rendite - befristet vermietet - freier Mietzins!



Objektnummer: 2537

Eine Immobilie von Kuhn Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	41,55 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,64 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	182.000,00 €
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

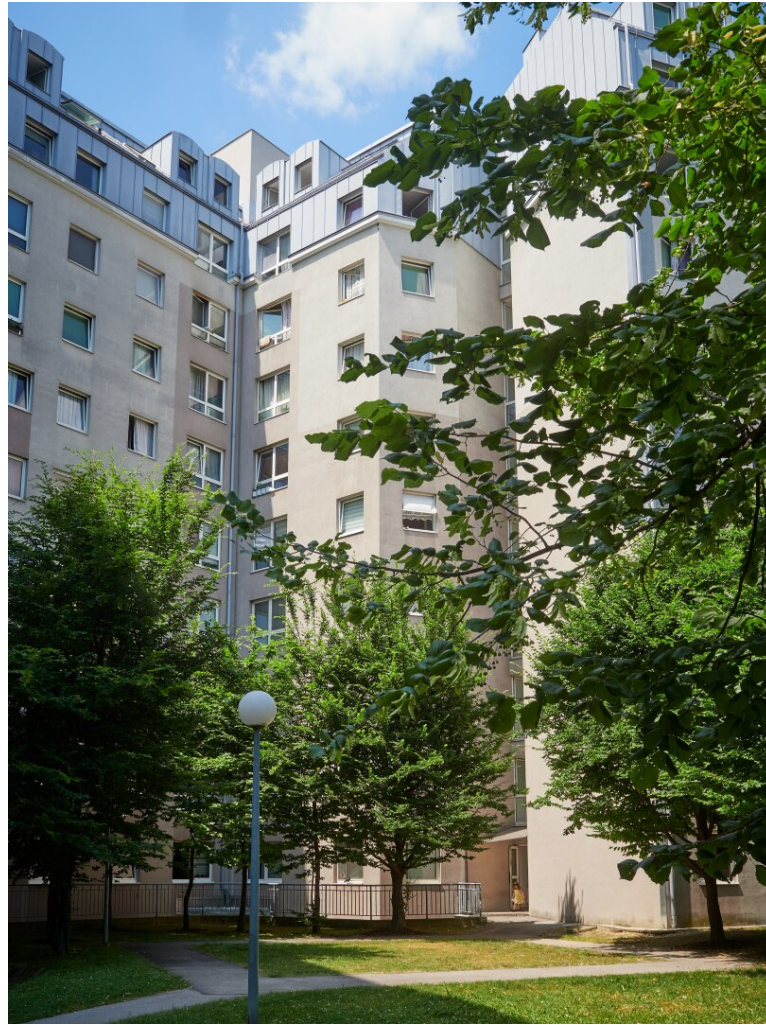
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

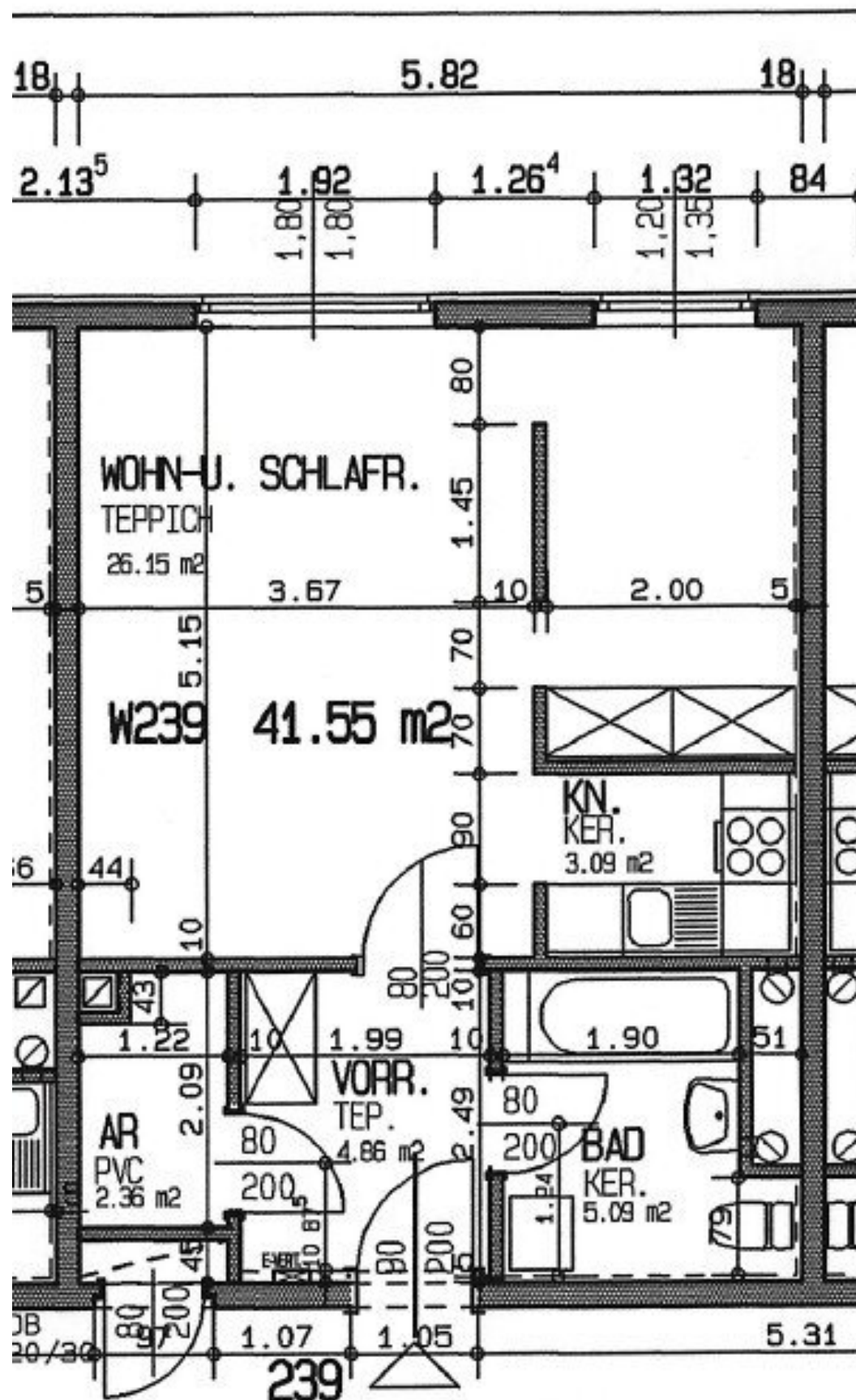


termin zur









Objektbeschreibung

1,5-Zimmer-Wohnung mit idealem Grundriss und Weitblick! 4,56 % Rendite - Freier Mietzins!

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 zum Verkauf stehende **Wohnung ist bis 31.12.2029 befristet vermietet** und verfügt über eine Wohnfläche von ca. **41,5 m²** mit einem **durchdachten Grundriss**. Der **großzügige Wohnraum** mit einer optisch abgetrennten Schlafnische, die ausreichend Platz für ein Bett und einen Schrank bietet, sowie einer ansprechenden Kochnische bildet das Herzstück der Wohnung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit Badewanne und WC, ein Vorzimmer sowie einen praktischen 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.

Durch die aktuelle Vermietung wird eine Rendite von 4,56 % erzielt.

Raumaufteilung:

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

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Fotos um Fotos einer Grundrissgleichen Wohnung im Haus handelt!

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