

| UNBEFRISTET VERMIETET | ALTBAU | TOP LAGE |



Objektnummer: 1164702

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Strozzigasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	137,00 m ²
Nutzfläche:	138,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 180,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,07
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	233,67 €
USt.:	28,48 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

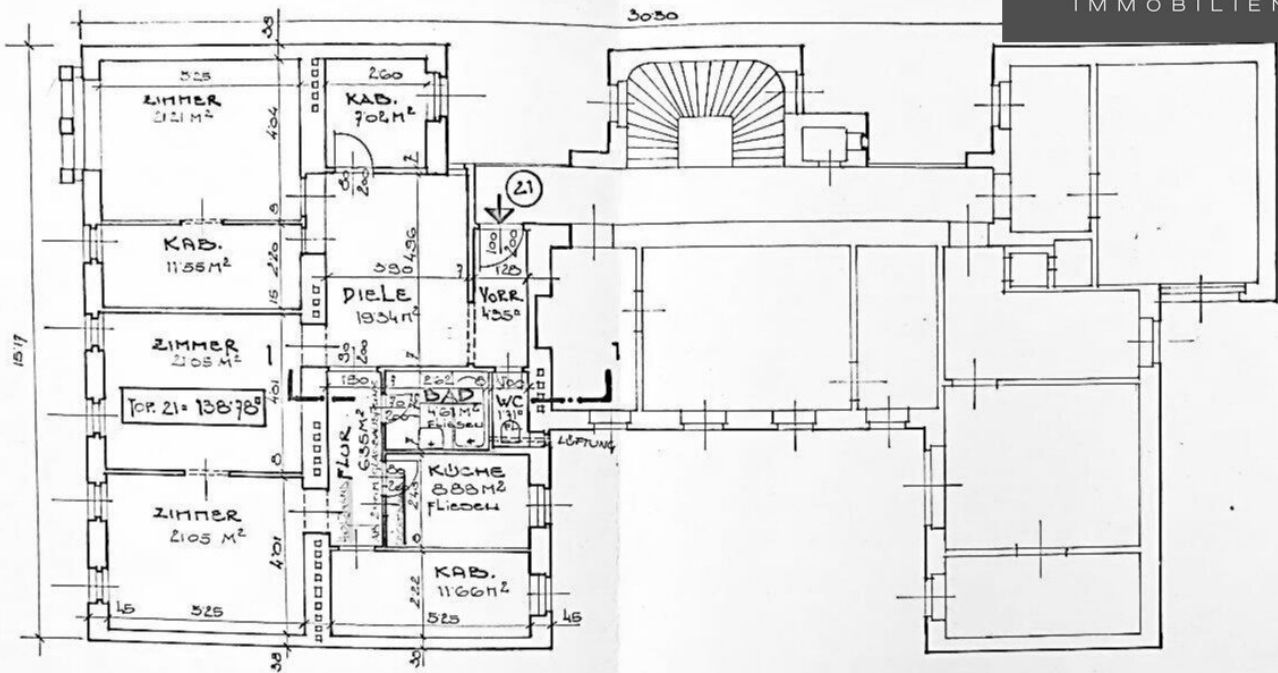
Ihr Ansprechpartner



Ing. Nicolas Putzlager

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39
1010 Wien





Objektbeschreibung

Informationen zum Objekt

Wichtiger Hinweis: Die gezeigten Fotos sind Beispielfotos, der tatsächliche Zustand der Wohnung ist nicht bekannt.

Zum Verkauf gelangt eine **unbefristet vermietete Altbauwohnung** in einem repräsentativen **Jugendstilhaus (Baujahr ca. 1900)**.

Die Wohnung befindet sich im **3. Stock mit Mezzanin (heute als 4. Liftstock bezeichnet)** und verfügt über eine Wohnfläche von **ca. 137 m²**.

Im Zuge des Dachgeschossausbaus in den Jahren **2000 bis 2001** wurde ein **Personenlift** errichtet, wodurch die Wohnung heute komfortabel erschlossen ist.

Die Immobilie richtet sich an Anleger, die eine wertbeständige Wiener Altbauwohnung mit langfristigem Entwicklungspotenzial erwerben möchten.

Ausstattung

- ca. **137 m² Wohnfläche**
- 1. Stock mit Mezzanin (heute 4. Liftstock)
- repräsentatives Jugendstilhaus, Baujahr ca. 1900
- Personenlift (Errichtung 2000/2001)
- Raumhöhe von ca. **3,60 m**
- kleiner Französischer Balkon
- geräumiges Kellerabteil

- klassische Altbauproportionen
- großzügige Fensterflächen
- separates Badezimmer
- separates WC
- großzügige Raumstruktur mit typischem Altbaucharakter

Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über einen klassischen, großzügigen Altbaugrundriss:

- **3 Zimmer**, jeweils ca. **22 m²**
- **2 Kabinette**, jeweils ca. **12 m²**
- separate Küche
- Badezimmer
- separates WC
- großzügige Diele/Vorraum
- Abstellraum
- Franz. Balkon

- geräumiges Kellerabteil

Die großzügigen Zimmer, die beeindruckende Raumhöhe sowie die klassische Grundrissgestaltung verleihen der Wohnung ihren besonderen Altbaucharme.

Vermietungssituation

Die Wohnung ist **seit 1962 unbefristet vermietet** und wird ausschließlich als **Anlageobjekt** verkauft. Der bestehende Mietvertrag besteht auf unbestimmte Zeit, bzw. unbefristet.

Ertrag

- **Nettomietsertrag:** ca. € 7.330 p.a.
- Betriebskosten werden vom Mieter getragen und sind nicht Bestandteil des Nettoertrages.
- Die aktuelle monatliche Vorschreibung setzt sich aus Hauptmietzins, Betriebskosten, Lift-BK und Umsatzsteuer zusammen.

Hinweis für Anleger

Die Wohnung unterliegt dem **Vollanwendungsbereich des österreichischen Mietrechtsgesetzes (MRG)**.

Für den Käufer bedeutet dies insbesondere:

- Der Erwerber tritt automatisch in das bestehende Mietverhältnis ein ("Kauf bricht Miete nicht").
- Eine Kündigung des Mietverhältnisses ist ausschließlich unter den gesetzlichen Voraussetzungen des Mietrechtsgesetzes möglich.
- Die Immobilie eignet sich daher insbesondere für Investoren mit einem langfristigen Anlagehorizont und Fokus auf nachhaltige Wertentwicklung.

§ 16 Abs. 1 Z 4 MRG. Diese Bestimmung erlaubt bei Wohnungen im Vollarwendungsbereich des MRG einen **angemessenen Hauptmietzins** (nicht den Richtwertmietzins), wenn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- die Wohnung gehört der **Ausstattungskategorie A oder B** an,
- sie hat eine **Nutzfläche von mehr als 130 m²** und
- sie wird **innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung** durch den bisherigen Mieter an einen neuen Mieter vermietet (bei umfangreichen Verbesserungsarbeiten verlängert sich diese Frist auf ein Jahr).

Lage

Die Immobilie befindet sich in der **Strozzigasse im 8. Wiener Gemeindebezirk (Josefstadt)**, einer der begehrtesten innerstädtischen Wohn- und Geschäftsadressen Wiens.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Geschäften, Gastronomiebetrieben, Universitäten sowie vielfältigen Dienstleistungsangeboten aus. Die **U2-Station Rathaus**, Straßenbahnlinien sowie Busverbindungen gewährleisten eine ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Apotheken, Banken und Schulen – befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Dank der zentralen Lage und der langjährig etablierten Geschäftsnutzung bietet dieses Objekt ideale Voraussetzungen für Anleger, die Wert auf eine nachhaltig vermietete Gewerbeimmobilie mit stabilem Ertrag legen.

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-/Werkwohnungen. 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 <500m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap