4,03% Rendite - Vorsorgewohnung -Schön aufgeteilte Wohnung (2 Zimmer) (TOP 11, DG - STIEGE 1)



Objektnummer: 2311-3

Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,49 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	189.000,00 €
Betriebskosten:	132,97 €
USt.:	19,74 €

Ihr Ansprechpartner



Alexander Lafenthaler

Ticon Immobilienservice
Ausstellungsstr.50/C/2.OG – Regus/Office Center
1020 Wien

T +43 664 1225007
H +43 664 1225007
F +43 1 9618101

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















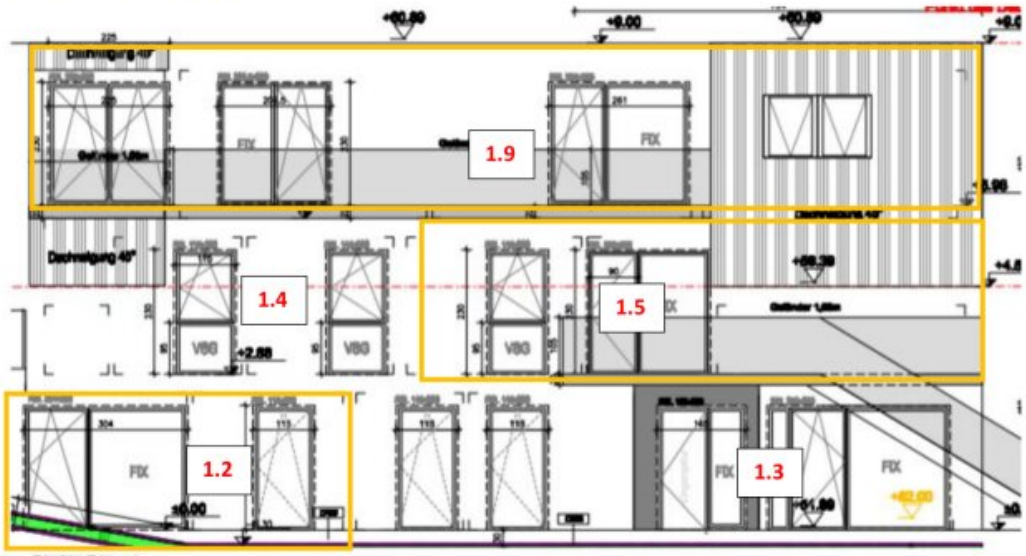

W8B
Bad
47.49m2
Fliesen
U=9.62m
Zimmer
14.55m2
Parkett
U=15.58m
W12
D01
Küche: Ausführung lt. detailplan
Airtec Zuluft. Lage vor Ort bestimmen
Wohn/Ko
23.61m2
Parkett
U=20.93m
W8B
W14
WC
1.24m2
Fliesen
WC
80.26m2
Fliesen
U=4.55m
Vorraum
Parkett
U=10.39m
W07
TOP 1.11
46.08 m2
TOP 1.12
RBL105
RBL130

STRASSENANSICHT / STIEGE 1



STIEGE 1
STRASSENTRAKT Ansicht NORD

SEITENTRAKT / STIEGE 1



STIEGE 1
Ansicht Flügeltrakt West

VILLENTRAKT / STIEGE 2 /HOF-GARTENBEREICH



STIEGE 2
VILLA ANSICHT SÜD M1:50

VILLENTRAKT / STIEGE 2 /INNENHOF



STIEGE 2
ANSICHT NORD M1:50



Wir übernehmen keine Gewähr für eine originalgetreue Darstellung aller Artikel. Farbliche und konstruktive Abweichungen sind möglich.

XXXLutz KG
Hubatschstrasse 4
2345 Brunn/Gebirge
Fachberater: HUMMELBRUNNER DOMINIK, Telefon: 050111/103576,
Telefax: 050111/103423, E-Mail: kuechen.w1@xxxlutz.at

Perspektive
Kaufvertrag W137CR

23.03.2022

Herr DONOR EINS IMMOBILIEN GMBH
C/O HR. HASLINGER
RUBENSGASSE 1/2
1040 WIEN

Objektbeschreibung

1230 KETZERGASSE 99

TOP 11 : Diese **moderne 2 -Zimmer-Dachwohnung** hat eine Wohnfläche von insgesamt **47,49 m²** und befindet sich im **DG / STIEGE 1. Die Liegenschaft wurde 2022 errichtet.**

Befristet vermietet bis 08/2027

Aktuelle Nettomiete: 636,17/Monat

KP Netto: € 189.000,— plus 20% MwSt.

Rendite-Nettokaufpreis: 4,03% / Rendite (exkl. Kaufnebenkosten/ ohne RR und Anlagencontracting Heizung)

KP Eigennutzer: € 209.000

Vermittlungsprovsion: 3% plus 20% MwSt

Raumaufteilung:

- 1 Wohn-Esszimmer

- 1 Schlafzimmer

- 1 Badezimmer

- 1 WC

- 1 Vorzimmer

Ausstattung:

- **Inklusiver Küche** mit allen Geräten

- **Kühlung im Sommer mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe**

- **Moderne Hauszentralheizung** (Wärmepumpe in Kombination mit Gas-Brennwertgerät/Anlagencontracting/nicht im KP inkludiert)

- **Parketten in allen Räumen**

- **Großformatige Fliesen in den Sanitärbereichen**

- **Weiße Innentüren**

- **Sicherheitseingangstüre**

- **Hochwertige Ausführung** durch **STRABAG AG**

Nachdem die Wohnung noch vermietet ist, bitten wir um Verständnis, dass wir für Besichtigungen immer in Rücksprache mit dem Mieter halten müssen.

Lage:

Die Infrastruktur rund um das Projekt ist als sehr gut zu bezeichnen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Behörden und Orte der Freizeitgestaltung (Badeseen und SCS) in unmittelbarer Nähe, sowie die hervorragende Verkehrsanbindung ins Zentrum der Großstadt Wien durch die U6, zeichnen diesen außergewöhnlichen Wohnkomfort am Stadtrand von Wien aus.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

U-Bahnstation und Busstationen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Siebenhirten: U6, Badner Bahn, Bus 207,260,266,269,270

Perfektastraße : Bus 61A, 64A

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der

Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap