

**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 m ²
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.







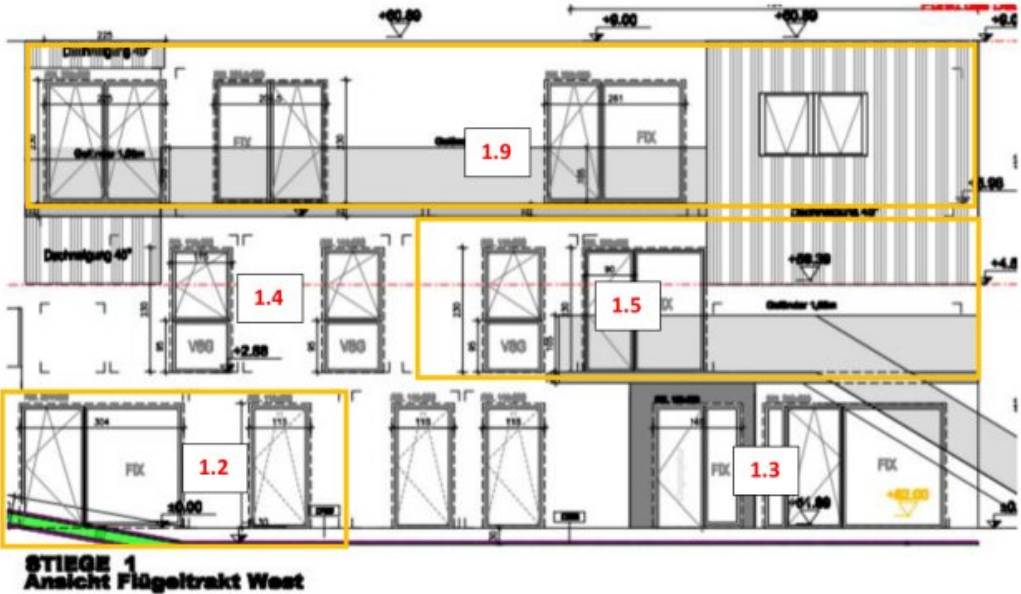




STRASSENANSICHT / STIEGE 1



SEITENTRAKT / STIEGE 1



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.

XXX Lutz

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

CARAT, V2021.9.0.0, #107161

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

Vermittlungsprovision: 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**
- **Weißer 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