

**Wohnungspaket mit vier neuwertigen
2-Zimmer-Wohnungen - nahe U-Bahn**



Objektnummer: 4733

Eine Immobilie von JPIM Immobilien & Beratung e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,44 m ²
Nutzfläche:	40,44 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 46,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Provisionsangabe:	

33.120,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Jolanta Pfister

JPIM Immobilien & Beratung e.U.
Johann-Strauss-Promenade 80
2000 Stockerau

H +43 699 195 75
F +43 2266 202 7

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

hin zur

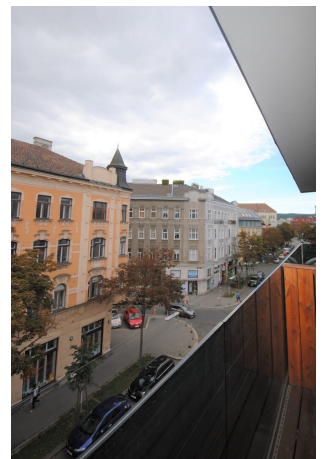


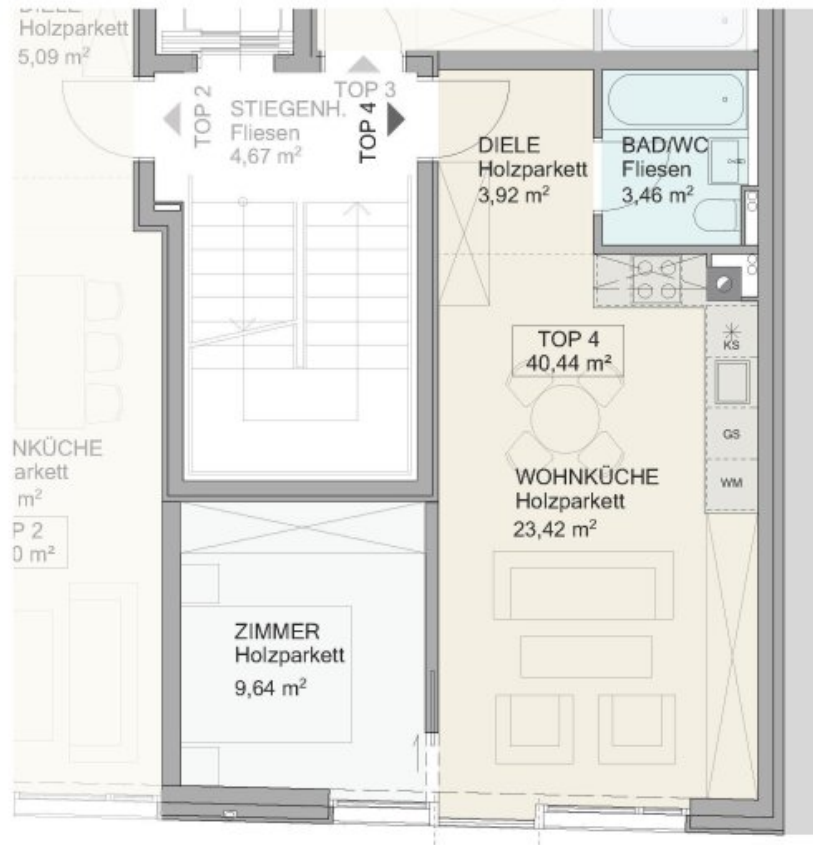












HOF



BAHNHOFSTRASSE

0 1 2 3m

MÖBLIERUNGSVORSCHLAG
BAHNHOFSTRASSE 20A, 1140 WIEN

TOP 4
1OG

MASST
1:200, 1:50

PLANNR
BA20a_VK 1-4

GEZ
kp

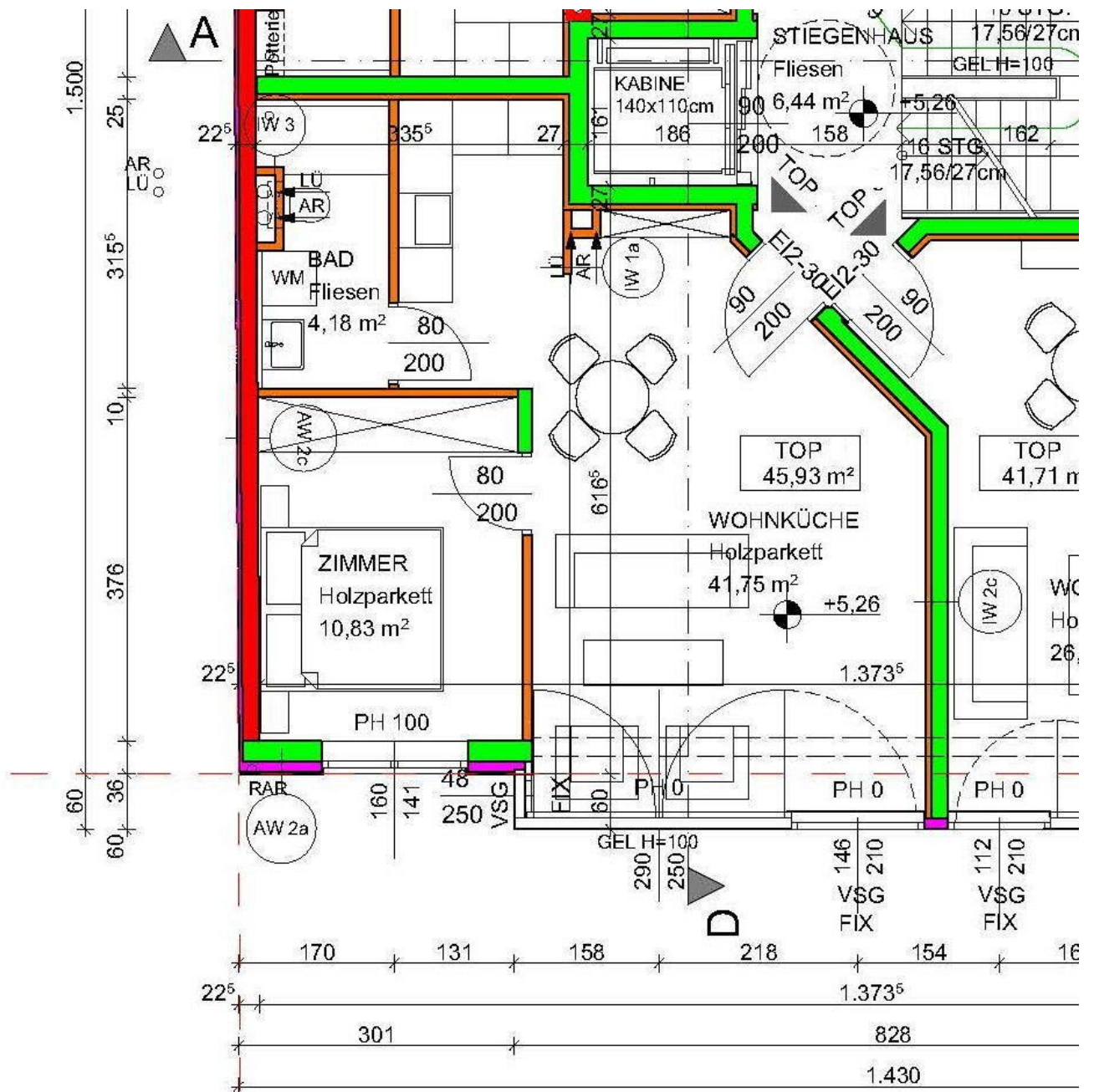
DATUM
30.10.18

Anderungen infolge haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca. Angaben und können sich aufgrund der Baulöcher ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

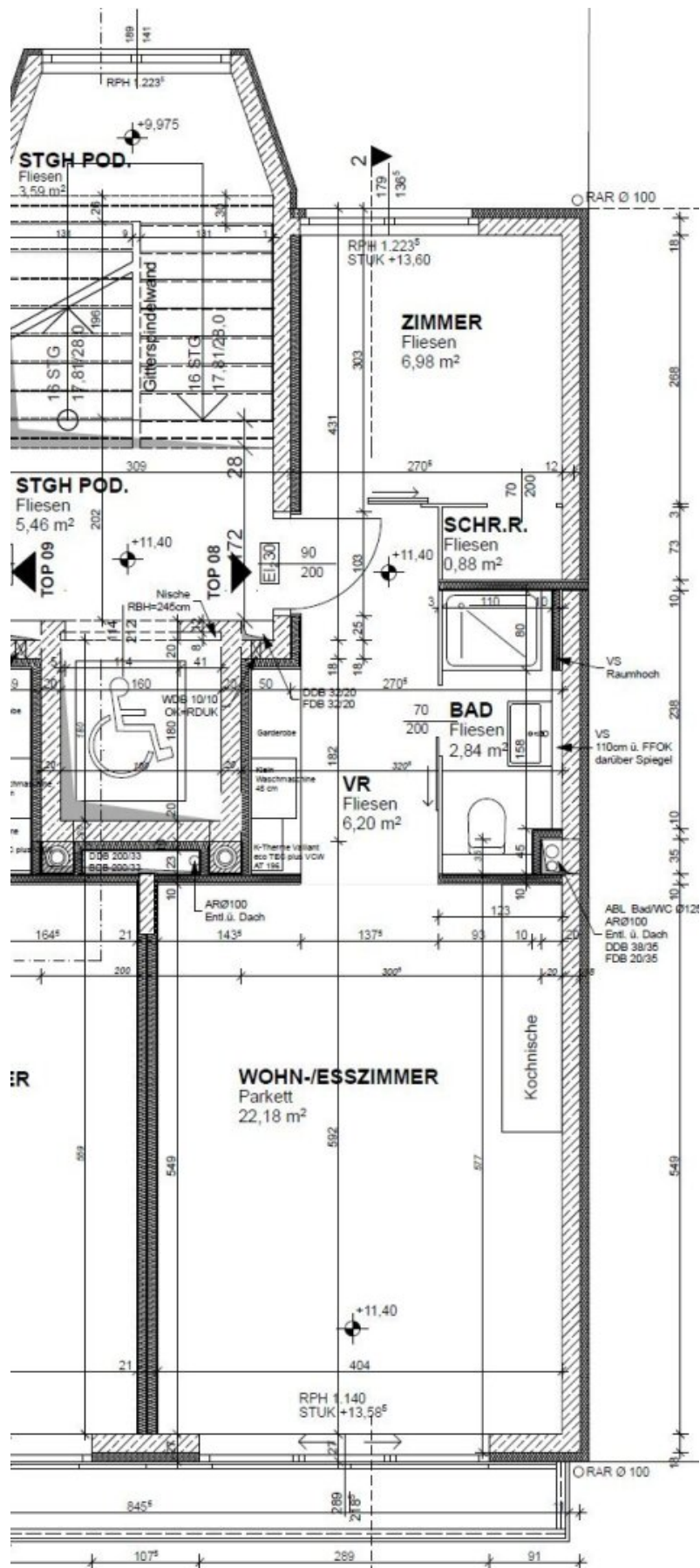


Architekten DI Nikoljki - DI Puchner
Marktgasse 3- 7/11b A-1090 Wien
069919414744 arch@nikoljki.com





GRUNDRISS 2. OG



Objektbeschreibung

Vier moderne 2-Zimmer-Wohnungen nahe U4 Hütteldorf und U3 Hütteldorfer Straße

Zum Verkauf stehen vier gepflegte 2-Zimmer-Wohnungen in modernen Wohnhäusern aus den Jahren 2018 und 2020 in 1140 Wien.

Die Wohnungen sind Ost-West bzw. Ost ausgerichtet, verfügen über große Fenster und eine hochwertige Ausstattung. Zwei Wohnungen sind derzeit frei; alternativ können die Wohnungen vermietet bzw. mit bestehenden Mietverhältnissen übernommen werden.

Gesamtkaufpreis: auf Anfrage, Kauf der einzelnen Wohnungen möglich.

Die Wohnungen können auch **einzelnd erworben** werden.

Dank der guten Wohnungsgrößen und der hervorragenden öffentlichen Verkehrsanbindung eignen sie sich sowohl zur Eigennutzung als auch ideal als **Kapitalanlage zur Vermietung**.

Die Wohnungen im Überblick

2-Zimmer-Wohnung Top 4 – 1. Obergeschoss

- östlich ausgerichtet
- Wohnfläche ca. **40,44 m²**
- Kellerabteil
- derzeit frei bzw. vermietet erhältlich

2-Zimmer-Wohnung Top 2 – 1. Obergeschoss

- Wohnfläche ca. **46,70 m²**
- Kellerabteil

- derzeit vermietet, Mietverhältnis noch ca. **3 Jahre** bestehend

2-Zimmer-Wohnung Top 7 – 2. Obergeschoss

- Wohnfläche ca. **44,13 m²**
- Kellerabteil
- derzeit vermietet, Mietverhältnis noch ca. **4 Jahre** bestehend

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon Top 8 - 3. Obergeschoss + ein Garagenplatz (Breitenseer Straße)

- Wohnfläche **39m²**
- kleiner Balkon ca. **3m²**
- Kellerabteil
- derzeit vermietet, Mietverhältnis noch ca. **2 Jahre** bestehend

Kennzahlen & Finanzaufwand

- **Wohnfläche je Wohnung:** ca. 40–47 m²
- **Gesamtkaufpreis:** ca. **€ 895.000**
- **Kaufnebenkosten:** ca. 10 %
- Die BK belaufen sich jeweils auf ca. € 130 inkl. Ust. und Rücklage

Davon unter anderem:

- Grunderwerbsteuer: **3,5 %**
- Grundbucheintragung: **1,1 %**
- Notar/Anwalt und Vertragsserrichtung: ca. **1–2 %**
- Maklerprovision: maximal **3 % zzgl. USt.**

Das Wohnhaus

Die modernen Wohnhäuser wurden **2020 bzw. 2018 errichtet** und umfassen jeweils **7-10 Wohnungen auf 4 Stockwerken**.

Zur Ausstattung der Hauser gehören:

- Personenaufzug
- Kellerabteile
- Fahrradabstellraum
- moderne und gepflegte Allgemeinflächen

Ausstattung der Wohnungen

Die Wohnungen verfügen über eine **hochwertige Ausstattung** und sind aufgrund ihrer Größe und Aufteilung besonders gut für die Vermietung geeignet.

- hochwertige Holzdielenböden

- moderne Nassräume mit Steinfliesen
- voll ausgestattete Küchen
- voll ausgestattete Badezimmer
- Teilmöblierung

Drei Wohnungen verfügen darüber hinaus über zusätzliche Möblierung, unter anderem **Kleiderschränke, Lampen und Regale.**

Lage

Die Wohnungen überzeugen durch die Kombination aus **ruhiger Wohnlage und hervorragender Infrastruktur.**

Die **U4-Station Hütteldorf bzw. U3-Station Hütteldorfer Straße** sind in **ca. 3-5 Gehminuten erreichbar** und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das Wiener Stadtzentrum.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Apotheken und zahlreiche weitere Dienstleistungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Durch die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung und die attraktiven Wohnungsgrößen bieten die Wohnungen **gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit.**

Ruhige Lage – hochwertige Ausstattung – hervorragende Verkehrsanbindung

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter 0699 1957 54 29 oder unter: office@jpim.at zur Verfügung. Bitte geben Sie bei Anfragen Ihren vollständigen Namen sowie Ihre Telefonnummer an. Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Vermieter wird hingewiesen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.250m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <750m
Universität <1.750m
Höhere Schule <4.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap