EINMALIGE CHANCE – Traumhafte, befristet vermietete Neubauwohnung in Top Lage – Kauf in 1070 Wien



Objektnummer: 2209/28471

Eine Immobilie von Aveo Estate GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,50 m²
Nutzfläche:	44,50 m²
Gesamtfläche:	44,50 m²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,94 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	299.500,00 €
Betriebskosten:	79,33 €
USt.:	12,01 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Katja Gerstl

Aveo Estate GmbH & Co KG
Fleischmarkt 1
1010 Wien

H +43 680 133 04 30

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



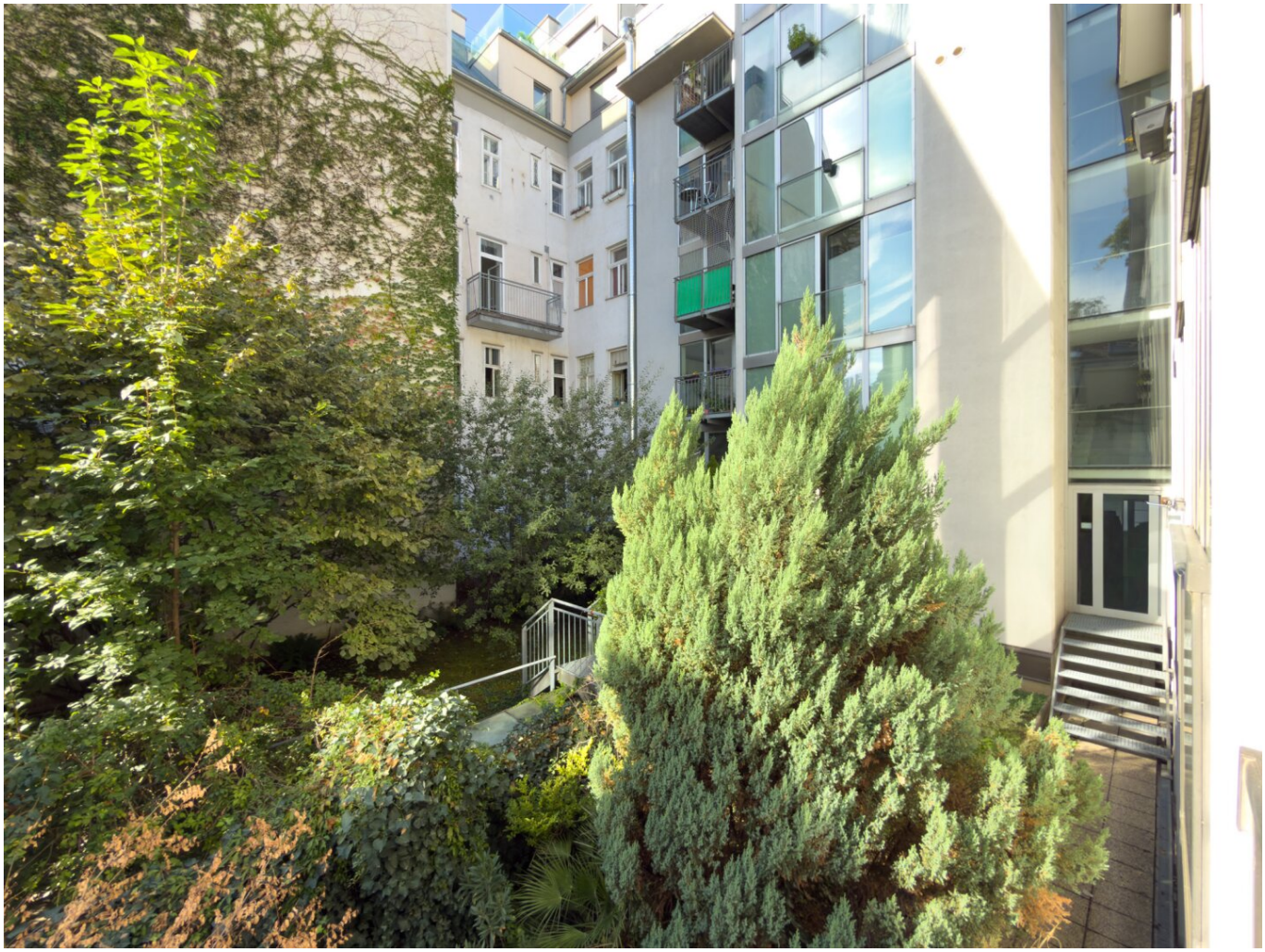

















2. STOCK

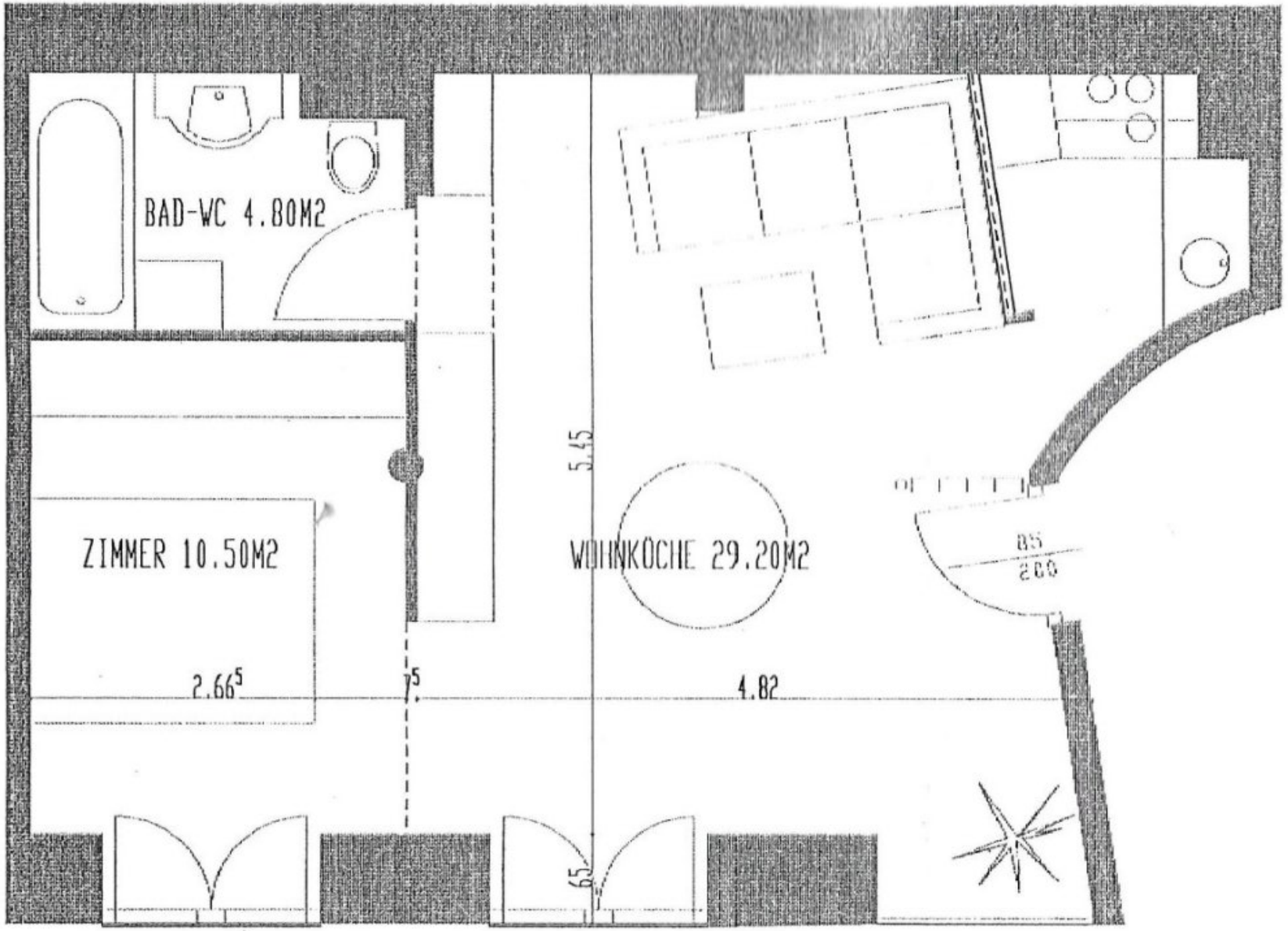


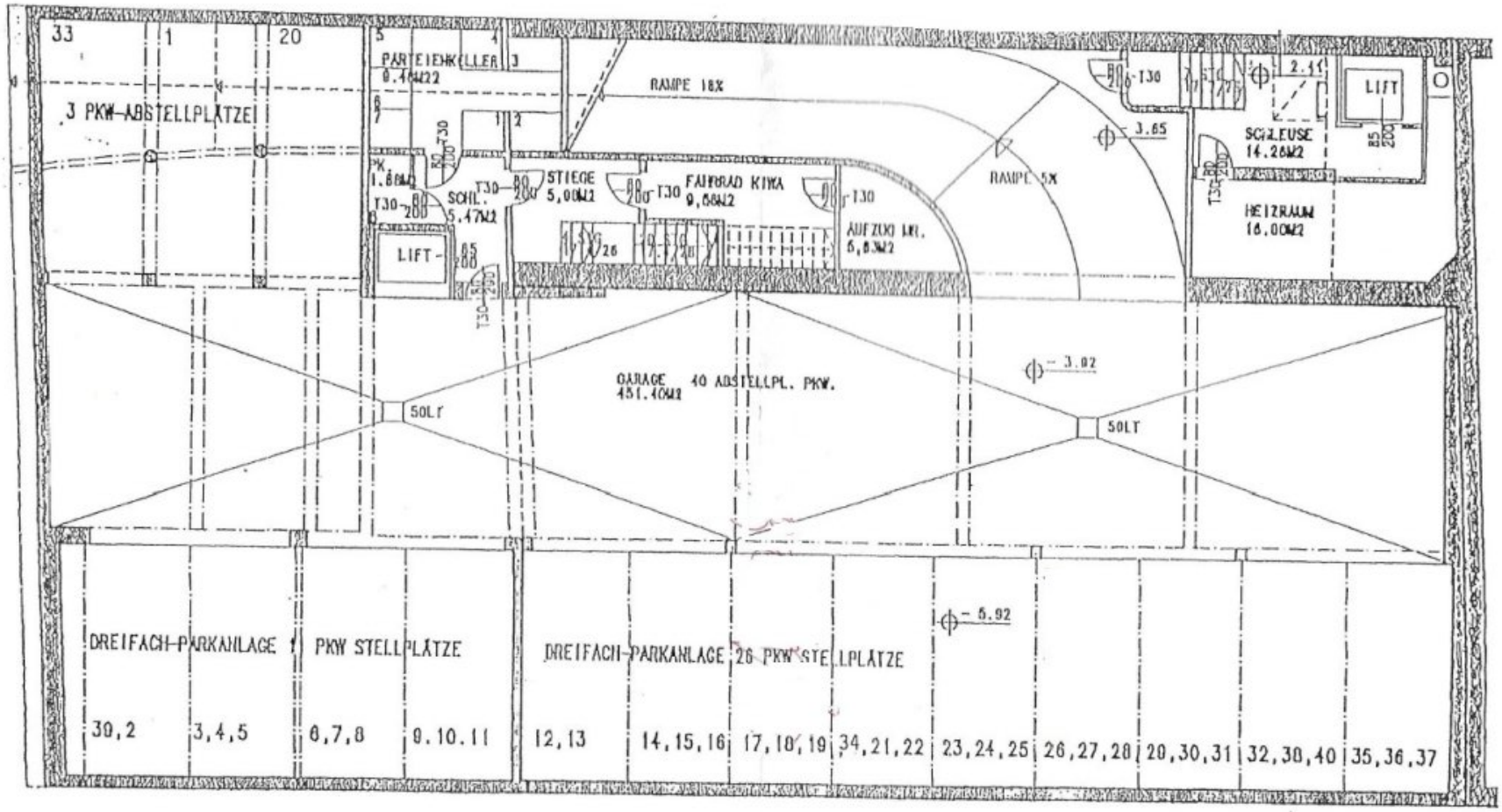







SPAR


BAD-WC 4.80M2
ZIMMER 10.50M2
WOHNKÜCHE 29.20M2
5.45
2.66
4.82
85
200


33
1
20
3 PKW-ABSTELLPLÄTZE
PARTEIENKELLER
RAMPE 18%
RAMPE 5%
LIFT
SCHLEUSE
14.26M2
HEIZRAUM
16.00M2
STIEGE
5,00M2
FAHRRAD KIWA
9,66M2
SCHL.
5,47M2
LIFT
AUFZUG LIFT
6,83M2
GARAGE 40 ABSTELLPL. PKW.
451.40M2
SOLT
SOLT
DREIFACH-PARKANLAGE 1 PKW STELLPLÄTZE
DREIFACH-PARKANLAGE 26 PKW STELLPLÄTZE
30,2
3,4,5
6,7,8
9.10.11
12,13
14,15,16
17,18,19
34,21,22
23,24,25
26,27,28
29,30,31
32,38,40
35,36,37

Objektbeschreibung

EINMALIGE CHANCE – Traumhafte, befristet vermietete Neubauwohnung in Top Lage – Kauf in 1070 Wien

In prominenter Lage des 7. Wiener Gemeindebezirks, unweit der Zieglergasse und somit inmitten des urbanen Hipster- und Kreativviertels gelegen, entstand im Jahr 1998/1999 diese moderne Neubau-Wohnanlage.

Die Wohnhausanlage bietet auf 2 Stiegen Wohnraum für Jung und Alt, angemessene Kellerabteile zu allen Wohnobjekten, sowie eine bequeme Tiefgarage, ein Nahversorger im Haus ergänzt die Vorzüge der städtischen Infrastruktur. Am Dach befindet sich ein kleiner Pool mit Dachgarten, der zum Sonnen und Chillen einlädt.

Die gegenständliche Wohnung befindet sich auf der hofseitigen Stiege, ist daher absolut ruhig gelegen und bietet einen Grünblick in den idyllischen Innenhof und Garten.

Der eingebaute Lift bietet barrierefreie Zugänge zu allen Wohn-Ebenen inkl. Keller- und Tiefgaragengeschoss, Allgemeinflächen wurden über die Jahre erneuert, das Haus befindet sich in einem guten Zustand, dem Baujahr entsprechend.

Ein kluger Grundriss, sowie eine ausgezeichnete Wohninfrastruktur lassen keine Wünsche offen.

Auf einer Fläche von rund 44,5 qm finden Sie im 2. Liftstock, alles was das Wohnherz begehrt:

* 1 Wohn-Esszimmer inkl. Einbauküche

* 1 Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss

* 1 Schlafzimmer (aktuell keine trennende Türe vorhanden)

* 1 zugeordnetes Kellerabteil

* 1 Tiefgaragenstellplatz (Stapel-Parkplatz)

Die Wohnung ist aktuell noch bis 31.12.2027 vermietet.

Besondere AUSSTATTUNGSMERKMALE:

* barrierefreie Wohnung mit Lift, der Kellergeschoss sowie alle Regelschosse verbindet

* Großzügige Fensterportale (französische Fenster) bieten viel Licht

* Die Wohnung ist hofseitig gelegen und bietet daher absolute Ruhelage

* Ausgezeichnete Wohnlage und städtische Infrastruktur in der Umgebung

* Als Heizsystem wurde eine energiesparende Fußbodenheizung mittels Gas-Zentralheizung eingebaut.

* Ein im Kaufpreis inkludierter Tiefgaragenstellplatz bietet den nötigen Wohnkomfort (zugehörige Betriebskosten: EUR 109,49 netto/ Monat inkl. Repfond)

LAGE:

* Die Wohninfrastruktur des 7. Wiener Gemeindebezirks lässt an diesem Ort keine Wünsche offen: Geschäfte des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel, Restaurants und Lifestyle-Vergnügungen - alles fußläufig schnell und bequem zu erreichen.

* Hervorragende Verkehrsanbindung innerhalb Wiens: U3 Zieglergasse, Straßenbahn 49, 5 und 33, Buslinie 48A

Monatliche Nettomieteinnahmen: EUR 748,27 (indexiert)

Betriebskosten für die Wohnung: EUR 132,10 brutto/ Monat

Die Rücklage ist aufgrund von erfolgten Instanhaltungsarbeiten aktuell ausgeschöpft, wodurch Sondervorschreibungen für den Repfond eingehoben werden.

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter erhalten Sie detaillierte Innenaufnahmen auf Anfrage. Bei konkretem Kaufinteresse vereinbaren wir gerne einen persönlichen Besichtigungstermin und übersenden detailierte Unterlagen..

Befristet vermietete Neubauwohnung: **EUR 299.500,00** (Kaufpreis versteht sich im vermieteten IST-Zustand)

Provision: 3% des Kaufpreises zuzüglich 20% USt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap