2-Zimmer im 5. Liftstock nahe dem Brunnen Markt und Josefstädter Straße U6: derzeit noch bis 31.10.2028 vermietet !



Objektnummer: 4204

Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic Radisa (Inh. & GF)

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 107,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,00
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	83,14 €
USt.:	17,28 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Radisa Paunovic

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52, 8 / 8
1230 Wien

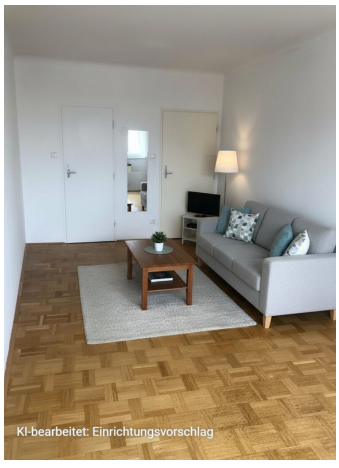








KI-bearbeitet: Einrichtungsidee (Pflanzen, Lampe, Lichter li. u. rechts der großen Lampe, usw.)



KI-bearbeitet: Einrichtungsvorschlag




Internorm









Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt hier eine 2-Zimmer-Wohnung mit separater Küche nahe dem Brunnenmarkt / U6-Josefstädterstraße!

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 60 m² in 1160 Wien/Ottakring:

Praktischer Grundriss: 2 Zimmer, Küche, Vorraum, Abstellraum, Bad, WC

5. Stock mit Lift (nicht barrierefrei) da man zum 1.Stock zu Fuss raufgehen muss!

Die Wohnung wurde 2011 renoviert.

2/3-fach verglaste Fenster; neue Küche;

Die Wohnung wird derzeit vom Mieter bewohnt (Mietvertrag bis 31.10.2028 abgeschlossen). Der Mieter zahlt pünktlich und der Vertrag ist nach dem VPI 2020 indexiert.

Lastenfreier Verkauf / nicht bestandsfrei

Gut dotierte Hausrücklage (ca. € 230.000)

Gängige, gut nutzbare 2-Zimmer-Größe

Geeignet für Eigennutzung oder Vermietung

Gültiger Energieausweis bis 2030 liegt vor

Die Zimmer sind getrennt begehbar: ein Wohn-/Esszimmer, ein Schlafzimmer mit Abstellraum als begehbarer Schrank, eine separate Küche, Bad mit Badewanne, separates WC.

Der Küchenblock verfügt über elektrische Einbaugeräte (E-Herd, Geschirrspüler, Kühlschrank, Gefrierschrank. In der Küche (Küchenbereich im Wohnzimmer) befindet sich ein Vinylboden.

Die Böden sind mit Parkett und Laminat verlegt. In den Sanitärräumen verfließt.

Alle notwendigen Anschlüsse, z.B. Telefon, SAT, Kabel (Magenta), sind in den Wohnräumen vorhanden.

Es wird mit Gas mittels Gaskonvektoren beheizt. Durchlauferhitzer (Gas) im Bad für die Warmwassererwärmung.

Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlich Stauraum.

Zur Vermietung:

Die Wohnung fällt in den Teilanwendungsbereich des MRG (§ 1 Abs. 4 MRG) mit der Möglichkeit der freien Mietzinsbildung.

Förderungsart: Wohnhaus-Wiederaufbaufonds (WWAF):

Aus dem WE-Vertrag (1964) und dem Grundbuchauszug geht hervor, dass das Haus mit einem Darlehen der "Allgemeinen Bausparkasse Österreichischer Volksbanken" (einem Instrument des WWAF) errichtet wurde. Somit unterlag die Liegenschaft ursprünglich den Regelungen des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes (WWG).

Für die Mietzinsbildung ist nicht das ursprüngliche Bewilligungsdatum, sondern der Status der Tilgung des Förderdarlebens entscheidend.

Die Tabelle "WWAF - MIETZINSBILDUNG" zeigt, dass bei einer begünstigten Tilgung nach dem Mietrechtsgesetz 1971 (§ 53 MRG) – also bei einem Ansuchen bis 30.09.1982 und Tilgung bis 31.12.1982 – freier Mietzins gilt.

Das Darlehen aus dem WWAF wurde zur Baufinanzierung verwendet (WE-Vertrag, Punkt V).

Das Darlehen, wurde wie bei praktisch allen diesen Objekten, im Rahmen der gesetzlichen Fristen begünstigt getilgt. Das Darlehen ist somit seit Jahrzehnten abgegolten. Dieser Zustand ("Tilgung* laut Plan oder begünstigt") führt zur Anwendung "freier Mietzins".

Da das ursprüngliche WWAF-Darlehen für das gesamte Haus begünstigt nach RBG 1971 getilgt wurde und es sich bei der konkreten Einheit um eine Eigentumswohnung handelt, gilt:

Anwendungsbereich: Teilanwendung des MRG (§ 1 Abs. 4 MRG); Mietzinsbildung: Freier Mietzins

Rechtsform: Eigentumswohnung (Die Wohnung wurde 1964 als Eigentumswohnung begründet (WE-Vertrag). Dies ist für die Anwendung des MRG entscheidend).

Bei einer mit WWAF-Mitteln geförderten Eigentumswohnung gilt nach Ablauf der Schutzfrist/Tilgung ein freier Mietzins.

Haus / Anlage:

Das Haus wirkt wird regelmäßig instandgehalten. Zuletzt wurde das Stiegenhaus ausgemalt und der Aufzug überprüft.

Das Haus wird gut bewirtschaftet. Zuletzt gab es ein positives Saldo.

An Rücklagen sind auch € 230.000,— per 31.12.2025 an Reserve vorhanden.

m Haus gibt es einen Hausmeister der sich auch um das Haus kümmert.

Die Hausbesorgerin geht am 30.11.2026 in Pension. Die Abfertigung beträgt rund ein Jahresentgelt (ca. € 30.000) und belastet die Abrechnung 2026.

Künftig übernehmen neue Betreuungskräfte die Hausbetreuung (€ 750 netto/Monat) und ein externer Dienstleister den Winterdienst (ca. € 800/Saison). Laut Protokoll ergibt sich eine Ersparnis von ca. € 20.400 pro Jahr.

Die ca. 44 m² große Hausbesorgerwohnung soll saniert und eventuell für ca. € 700 netto/Monat vermietet werden.

Lage:

Das Haus liegt nahe am Gürtel – in unmittelbarer Nähe zur U6 - Josefstädter Straße, somit in einer sehr verkehrsgünstigen Gegend.

Zur Straßenbahnlinie 2 brauchen Sie eine Minute. Der Brunnenmarkt ist auch schnell erreichbar.

Konditionen:

Kaufpreis: € 219.000,--

Provision: 3 % vom Kaufpreis + 20 % MwSt.

Grundbuchseintragungskosten: 1,1 % (Möglichkeit auf Befreiung bei Eigenbedarf);

Grunderwerbssteuer: 3,5 %

Kaufvertragserrichtung inkl. Treuhand: ca. ? % + 20 % MwSt. + Barauslagen + Beglaubigungen

Dienstleistung für Anleger*innen:

Sie möchten nach Erwerb der Immobilie mit der Vermietung und eventuellen Fragen während des Mietverhältnisses nicht beschäftigt sein?

Wir stehen Ihnen mit einem Dienstleistungskonzept für Anleger*innen zur Verfügung. Gerne übermitteln wir Ihnen bei Bedarf die Unterlagen hierfür.

Finanzierung:

Sie suchen nach einer passenden Finanzierung für dieses Objekt?

Um Ihnen Ihre wertvolle Zeit und Ihr Geld zu sparen, stehen wir Ihnen auch hier tatkräftig zur Seite!

Gerne stehen wir Ihnen für ein unverbindliches und kostenloses Erstberatungsgespräch zur Verfügung.

Wir beraten Sie verlässlich und professionell! Sparen Sie Ihre kostbare Zeit mit unzähligen Bankterminen.

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine E-Mail-Anfrage an: office@pr-immobilien.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

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

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap