+++ 5+3 % RENDITE - MIETKAUF MÖGLICH - ERSTBEZUG - KOMPLETT MÖBLIERT - 200 m² FREIFLÄCHE - U2 / U4 SCHOTTENRING +++



Objektnummer: 458

Eine Immobilie von AES Consulting GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien,Innere Stadt
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,10 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 99,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,86
Kaufpreis:	400.000,00 €
Kaufpreis / m²:	7.677,54 €
Betriebskosten:	110,79 €
USt.:	11,08 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Chinara Tuganbayeva

AES Consulting GmbH
Taubstummengasse 13 / 5a


reale Fotos
keine 3D-Visualisierung









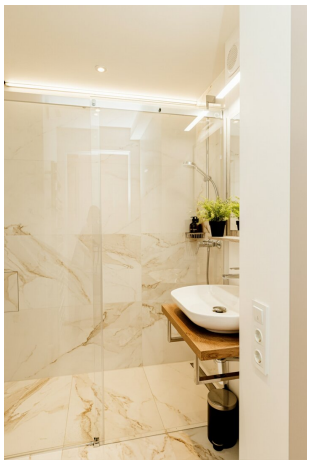




















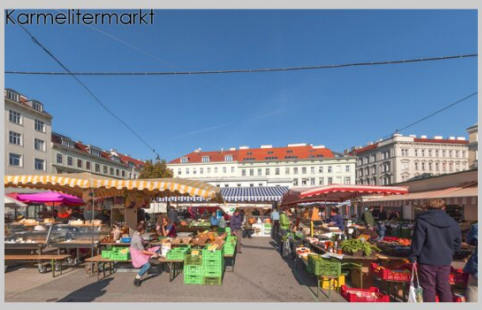








4 min



4 min

U2 U4

2 min

BILLA

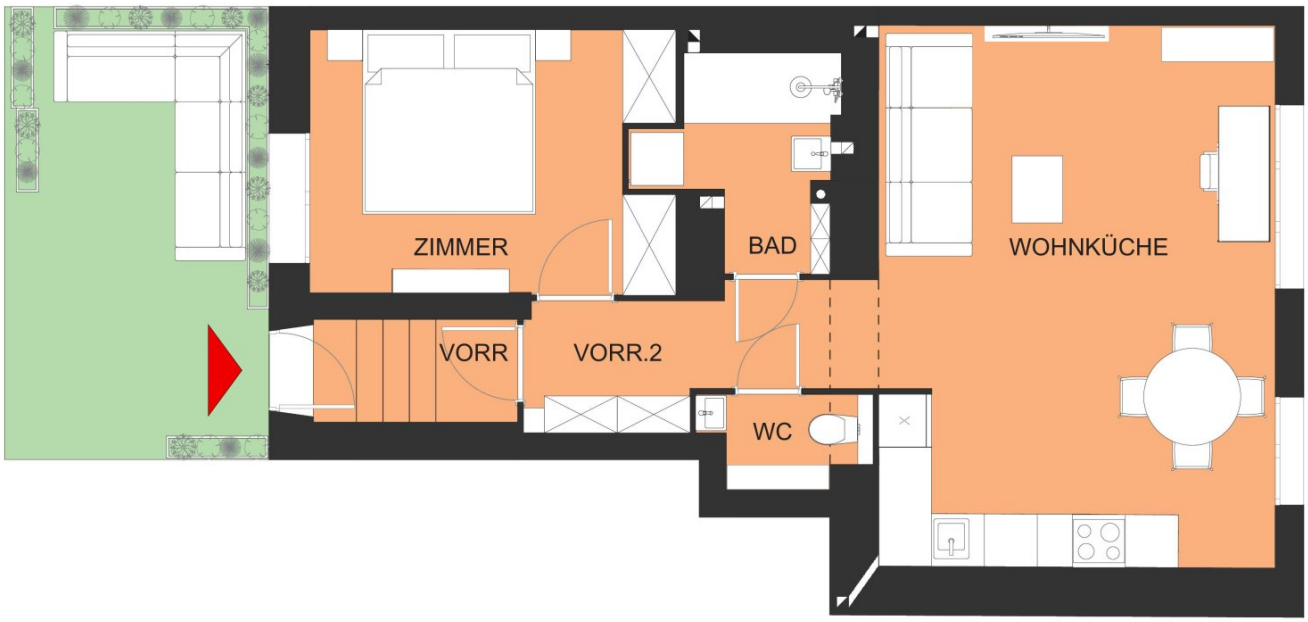
1 min



2 min



16 min


ZIMMER
BAD
WOHNKÜCHE
VORR
VORR.2
WC

Objektbeschreibung

Komplett möblierte Erstbezug-Wohnung in begehrter Lage des 2. Bezirk, direkt an der Grenze zum 1. Bezirk.

Eine äußerst gut aufgeteilte, helle 2-Zimmer-Anlegerwohnung, in sehr gefragter Lage - nur zwei Schritten vom Donaukanal und dem 1. Bezirk entfernt.

Ausgezeichnete Vermietbarkeit - **Top-Zustand nach hochwertiger Kernsanierung in begehrter Lage, sowie komplette Design-Möblierung**.

auch Mietkauf bzw. Teilzahlung auf maximal 3 bis 5 Jahre ist möglich. Details auf Anfrage.

Vermietung monatsweise - aktuelle Zahlen:

Mietertrag netto: ca. EUR 1.675,- netto / Monat

Nettomietertrag pro Jahr: ca. EUR 20.100,-

Rendite: ca. 5,00 % p.a.

klassische Vermietung:

Mietertrag netto: ca. EUR 1.200 netto / Monat

Nettomietertrag pro Jahr: ca. EUR 14.400

Rendite: ca. 3,60 % p.a.

Wertentwicklung ca. 3,00 % pro Jahr (entspricht erwarteter realer Inflation).

Die Wohnung kann entweder mit bestehendem Mietvertrag oder bestandsfrei zur Eigennutzung bzw. Eigenvermietung erworben werden.

Eine attraktive Vermögensanlage in zentraler Lage mit sehr guter Nachfrage am Wiener Mietmarkt.

Angaben zu Mieterträgen und Renditen beruhen auf aktuellen Erfahrungswerten, erfolgen

jedoch ohne Gewähr.

Diese Wohnung ist ein **Erstbezug nach Kernsanierung** und steht in ihrer Qualität einem Neubau gleich -

alles ist neu, von der Eingangstür über die Fenster und sämtliche Oberflächen bis hin zur Raumaufteilung, sämtlichen Leitungen, der Heizung usw.

Durch den Zugang zur Wohnung direkt von einem großen und hellen Innenhof – Gefühl von eigenem Haus fast im 1.Bezirk!

Der Innenhof ist ca. **200 m² groß** und liegt direkt vor der Wohnungstür. Dieser ist als Allgemeinfläche gewidmet und wird gerne als **halb-private Freifläche** mit einigen ruhigen Ecken genutzt.

- **Bestlage im 2. Bezirk, zwei Gassen vom 1. Bezirk entfernt**
- **absolut ruhige Gasse, wo "nix los" ist**
- **großer ruhiger Innenhof direkt vor der Tür**
- **hochwertige Design-Möbel und Ausstattung**
- **geräumiges helles Wohnzimmer mit offener Küche und Möglichkeit für Kaminanschluss**
- **großes ruhiges Schlafzimmer**
- **praktischer Vorraum**

- **Design-Badezimmer**
- **separate Toilette**
- **trockenes Kellerabteil**

2 Zimmer, Wohnnutzfläche ca. 52 m² + nützliches Kellerabteil ca. 2,5 m2

+ große Freifläche im Innenhof direkt vor der Wohnungstür (Allgemeinfläche)

Nutzen Sie die Vorteile einer Erstbezug-Wohnung mit ausgezeichneter Infrastruktur:

+ Erstbezug nach Komplettsanierung

+ zentrale Lage am Karmelitermarkt, Augarten und Donaukanal

+ komplett möbliert mit Design-Möbeln und Elementen

+ hochwertige Eichenholzböden in den Wohnräumen

+ Designer-Badezimmer und Toilette

+ Designer-Licht und Innentüren

+ alles neu – Fenster, Elektrik, Heizung, Türen, Wände, Sanitär

+ neue einbruchshemmende Sicherheitstüre sowie moderne Vaillant-Therme

+ Dreifachverglasung bei neuen modernen Isolierfenster

+ unabhängige Gasetagenheizung

+ Walk-in Dusche sowie WM-Anschluss im Bad

+ Glasfaser Magenta-Anschluss für das ultraschnelle Internet

Diese absolut ruhige, helle, gemütliche und moderne **Erstbezug City-Wohnung** befindet sich in der Schreygasse 19 – ums Eck vom Karmelitermarkt, grünen Augarten sowie Donaukanal und 300 m vom Schottenring sowie dem 1. Bezirk entfernt. Nur 200m von U2 / U4 Schottenring – mit **ausgezeichneter Infrastruktur und Verkehrsanbindung** in der unmittelbaren Umgebung.

Das naheliegende Umfeld hat einen sehr **urbanen Charakter** und verfügt über eine **umfassende Nahversorgung** (Supermärkte, Bäcker, Fitnesscenter, etc.) sowie eine große Auswahl an Gastronomiebetrieben.

Der malerische Augarten zum Entspannen und für alle möglichen sportlichen Aktivitäten **sowie der pulsierende Donaukanal** mit dem Nachleben **liegen vor der Tür.**

Die Wohnung liegt im Hochparterre eines 6-geschossigen Neubauhauses aus den 60-er Jahren – uns ist **hell und absolut ruhig**. Die Wohnanlage ist sehr gepflegt. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über den großen Innenhof und gibt das **Gefühl eines eigenen Hauses mitten in der Großstadt.**

Sie begeistert mit **moderner Ausstattung**, perfekter Raumaufteilung sowie hellen gemütlichen Räumen. Sie ist nach **Südwesten** und Nordosten ausgerichtet und bietet daher ein ausgeglichenes Raumklima sowie eine Möglichkeit zum Durchziehen.

Die Wohnung verfügt über einen sehr praktischen Grundriss, die Wohnräume sind freundlich und ausgesprochen hell, das Badezimmer und Toilette sind separat. Geheizt wird mit unabhängiger **Gas-Etagenheizung**.

Laufende monatliche Kosten brutto:

Betriebskosten € 121,87

Reparaturfonds € 82,80

GESAMT € 204,67

Reparaturrücklage des Hauses weist ein **Guthaben von ca. 200.000 €** auf.

Mit einer Sanierung und Wärmedämmung der Fassade wurde bereits begonnen.

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 <1.000m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap