

Anlegerhit, hochwertig saniert & gut vermietet



Objektnummer: 960/66143

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1969
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,70 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 93,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,87
Kaufpreis:	260.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.949,66 €
Betriebskosten:	114,78 €
USt.:	11,48 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



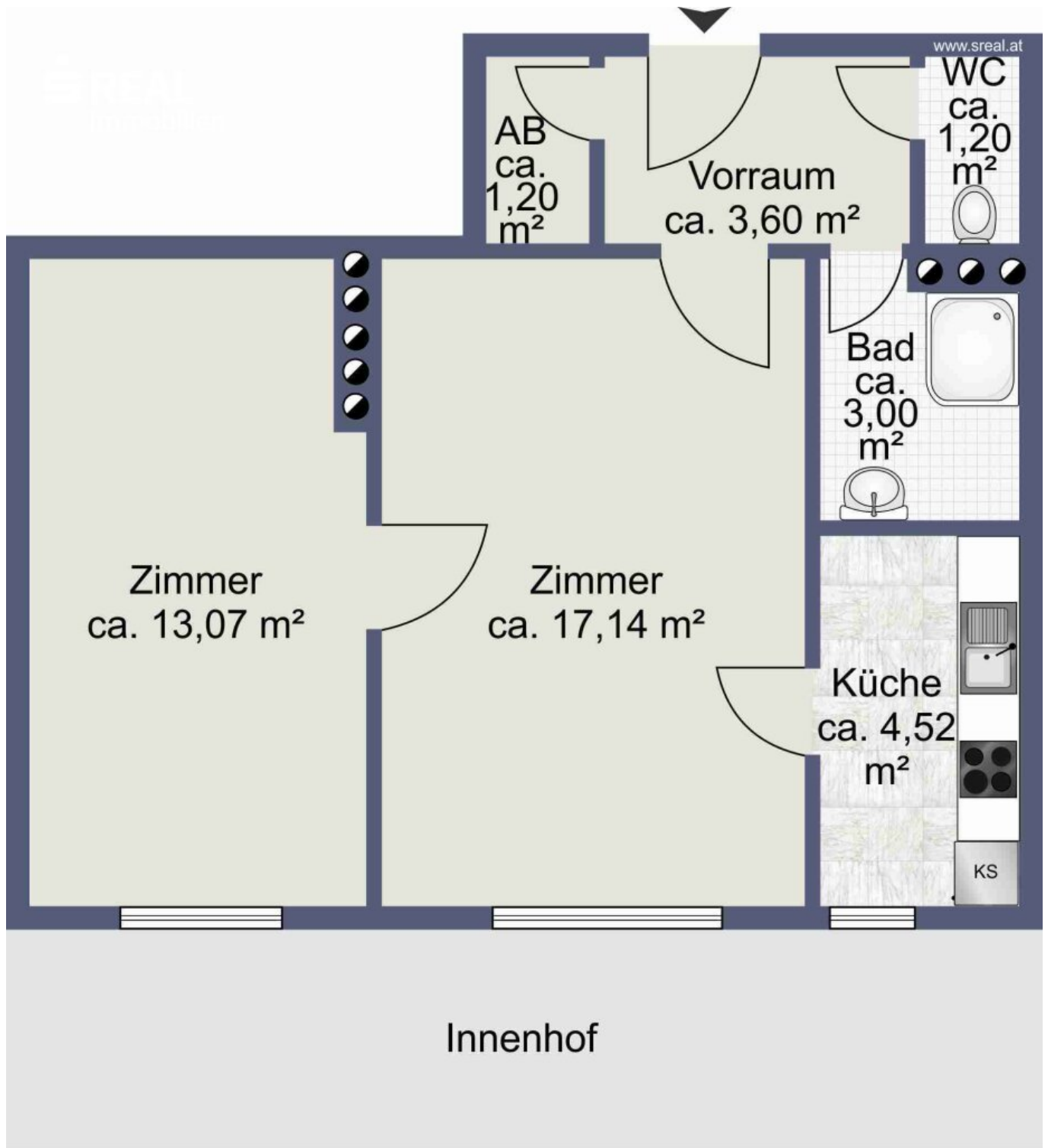
Said Fahmy

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

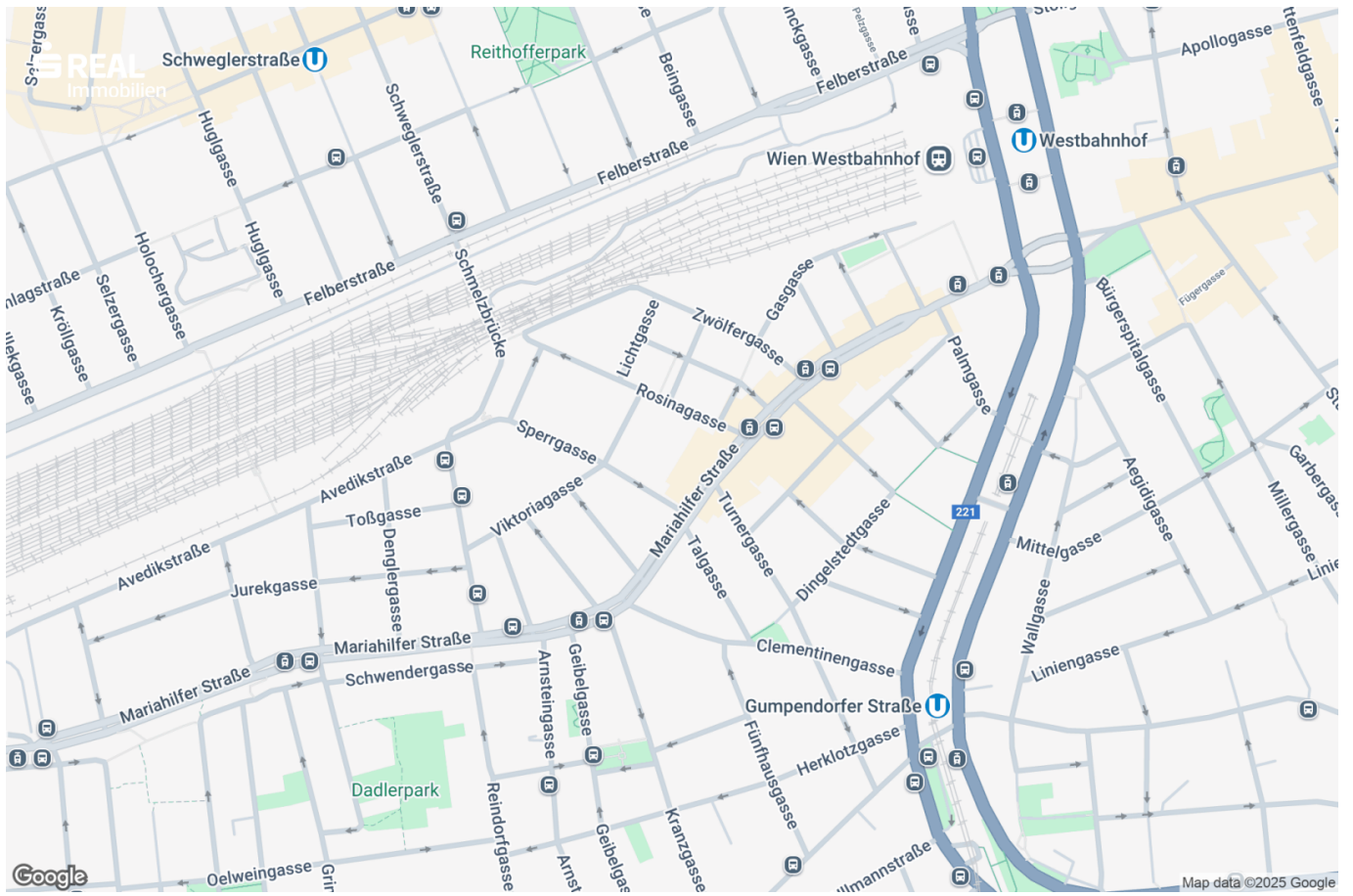








Skizze Wohnung



Objektbeschreibung

Die Wohnung eignet sich auch wenn Sie nicht sofort einen eigenen Wohnsitz benötigen.

Die hofseitige 2 Zimmer Wohnung im 2. Stock mit Lift wurde laut Fotodokumentation 2023 aufwendig saniert und mit neuer Einbauküche, Sanitärbereichen, Elektrofußbodenheizung ausgestattet.

Das auf 5 Jahre befristete Mietverhältnis endet per 31.08.2029 ohne das es einer weiteren schriftlichen Aufkündigung bedarf.

Indexierter Mietvertrag, angemessener Mietzins (Jahres Nettoertrag ca. € 7.500,-)

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/2910349?accessKey=6437>

- Neue Markenküche inkl. Geräte
- Bad, Dusche mit Glaseinstieg, Waschtisch, Elektro-Warmwasserboiler
- WC neu ausgestattet
- Elektro-Fußbodenheizung (Bodenbelag Industrie Speicherstein -Parkettimitat)
- Kellerabteil

Zum Haus:

Das Stiegenhaus wurde nach Modifizierung der Hauselektrik neu ausgemalt. Derzeit sind keine Reparaturen geplant. Die vorhandene Reparaturrücklage beträgt per 01.01.2025 ca. € 50.000,-

Hinweise zum Ankauf:

- Es wird keine USt zum Kaufpreis angeführt, da die Wohnung aus Privatbesitz verkauft wird.
- Vertragserrichtungskosten ca. 1,5% + 20% USt beinhalten Treuhandkontokosten und Übergabeprotokoll durch s REAL.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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