2-Zimmer-Wohnung mit Umbauoption auf 3 Zimmer mit kleinem hofseitigem Balkon, 5 Min Fußweg zum 1.Bz.!

Küche

Objektnummer: 0001009488

Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1957
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	72,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 166,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 260,00
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	71,90 €

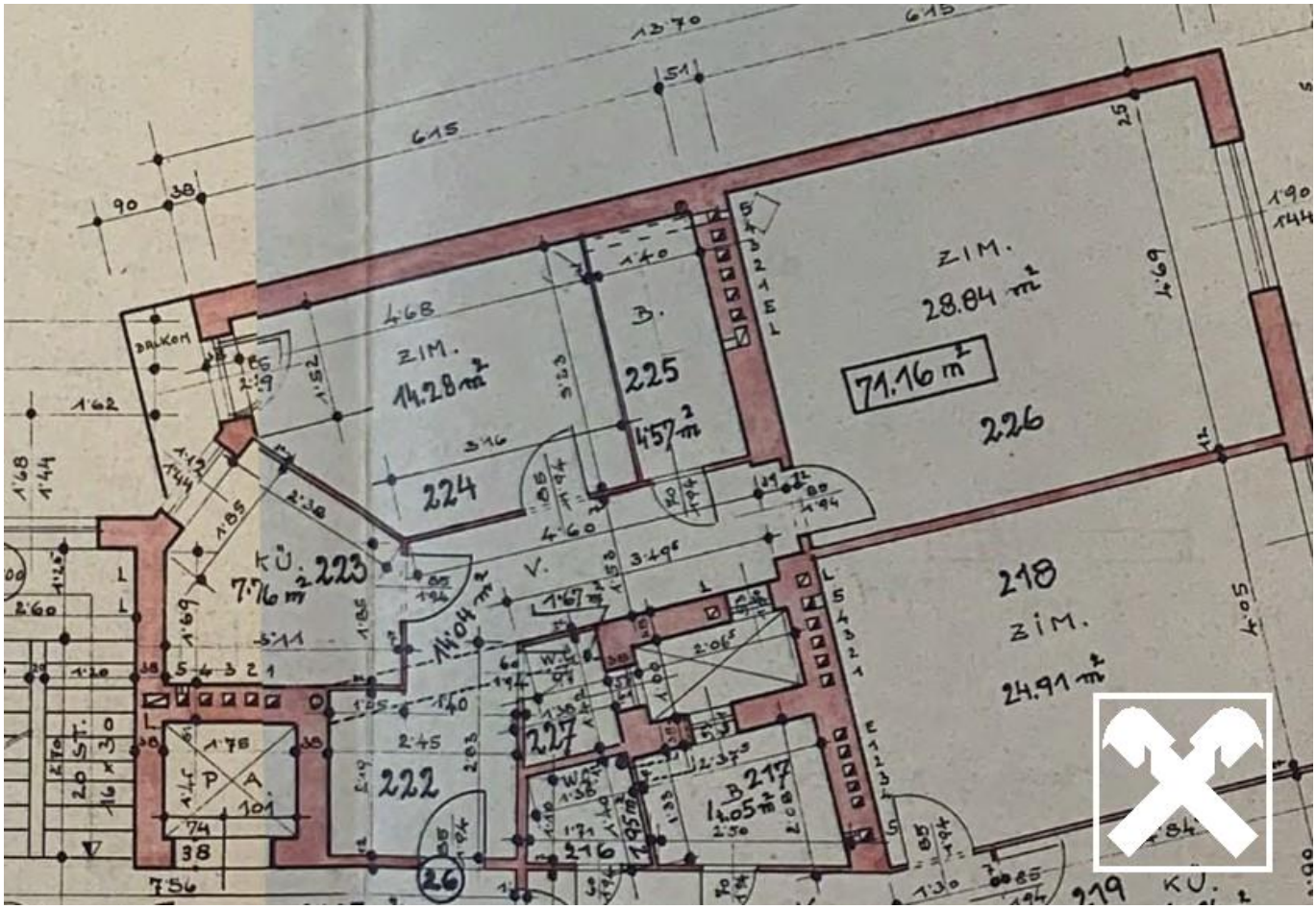
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Nataliya Maystruk

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1
1020 Wien


ZIM.
28.84 m²
71.16 m²
226
ZIM.
14.28 m²
224
B.
225
4.57 m²
KÜ.
7.76 m²
223
V.
218
ZIM.
24.91 m²
227
222
216
217
B
219
KÜ.
BALKON
P
A
101
20 ST.
16 x 30
26

Objektbeschreibung

Die Wohnung im 2. Wiener Gemeindebezirk bietet ca. 71 m²

Wohnfläche und befindet sich im 5. Obergeschoss eines Neubaus aus dem Jahr 1957 mit Lift. Der hofseitige Balkon sorgt für eine ruhige Ausrichtung.

Geräumiges Wohnzimmer + hofseitiger Balkon + separate Küche

+ Badezimmer + Schlafzimmer + großer Vorraum + Toilette + Abstellraum +

Kellerabteil

Wohnnutzfläche ca. 71 m² + Balkon ca. 1,5 m² + Kellerabteil

ca. 4 m².

Die Wohnung verfügt über einen sehr praktischen Grundriss,

das Wohnzimmer (auf eine ruhige

Seitengasse ausgerichtet) und Schlafzimmer (hofseitig ausgerichtet) sind separat begehbar.

Hier besteht die Möglichkeit, , die Wohnung von einer 2-Zimmer- in eine 3-Zimmer-Wohnung umzubauen. Der Umbau könnte durch die Verlagerung der Küche in das größere Schlafzimmer erfolgen, wodurch eine Wohnküche entsteht (derzeitige Küche kann als weiteres Schlafzimmer oder Büro genutzt werden).

Beheizt wird die Wohnung mit Gasetagenheizung.

Das Objekt darf zu einem **freien Mietzins** vermietet werden, was die Wohnung besonders interessant für Anleger macht und eine attraktive Rendite ermöglicht.

Raiffeisen Immobilien ist exklusiv mit der Vermittlung beauftragt.

Kaufpreis lastenfrei: € 399.000,-

zuzüglich Kaufnebenkosten.

Link zur online Besichtigung:

https://my.realonaut.com/player/5q480/de

Nebenkosten bei Kaufvertrag:

3% Maklerhonorar (Bemessungsgrundlage Kaufpreis netto) zzgl.

20% USt

3,5% Grunderwerbsteuer (Basis Kaufpreis brutto)

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr (Basis Kaufpreis brutto, wobei bei Selbstnutzung die Eintragungsgebühr bis 06.2026 entfällt).

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen

Durchführung nach Vereinbarung(auf Basis Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters).

Für weitere Informationen sowie Vereinbarung eines

Besichtigungstermins steht Ihnen Frau Nataliya Maystruk unter der Mobilnummer

0664 / 60 517 517 39 oder per Email an nataliya.maystruk@riv.at gerne zur

Verfügung.

*** Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer

ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigem Namen, Adresse

und Telefonnummer bearbeitet werden können! ***