

1180 Wien | Büro / Praxis | Objektnummer: 46220

GELDANLAGE // UNBEFRISTET VERMIETETES BÜRO // AKH UND U- BAHN NÄHE



Ihr Ansprechpartner

Enrico Gratian Adel

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 55 44 582

enrico.adel@riwog.at
www.riwog.at

GELDANLAGE // UNBEFRISTET VERMIETETES BÜRO // AKH UND U-BAHN NÄHE



Lage

Nähe AKH - Klettenhofergasse

Die verkehrsgünstige Lage, also direkt am Eingang der U6-Station Michelbeuern und die zukünftige Erweiterung durch die U5, liegt praktisch ganz Wien in unmittelbarer Nähe.

Einkaufsmöglichkeiten erstrecken sich von der Jörgerstraße und der Kreuzgasse bis hin zum Kutschker Markt: Supermärkte wie Interspar, Billa, Hofer; Apotheken und Banken.

Freizeitmöglichkeiten bieten der „erweiterte Garten“ am Anton-Baumann-Park mit einem Spielplatz und einer Hundezone, das renovierte Jörgerbad, eine Bowlinghalle, die Kunsteisbahn Engelmann, die Volksoper und das Metropol.

Öffentliche, private Schulen und ein Kindergarten befinden sich in der unmittelbaren Umgebung.

ROTE ZIEGEL ODER ROTE ZAHLEN?

Gerade in Zeiten wie diesen wo es mit anderen GELDANLAGE FORMEN rauf und runter geht und manche sogar ihr ganzes Vermögen verlieren sieht man den Unterschied.

Dieses vor kurzem sanierte, aber seit Jahrzenten erhaltene Haus steht immer noch da und bietet somit sichtbare Sicherheit und den Bewohnern ein Dach über den Kopf.

In diesem schönen Haus gelangt ein **UNBEFRISTET VERMIETETES BÜRO ZUM VERKAUF.**

Die Größe beträgt ca. 138,58 m² im ERDGESCHOSS - parkseitig.

Details zur Aufteilung entnehmen Sie bitte aus dem Plan.

Hauptmietzins NETTO: € 556,01 pro Monat und EURO 6.672,12 pro JAHR

DER MIETER ÜBERWEIST AKTUELL pro Monat: € 1.180,25 inkl. 20% USt. und inkl. BK, Lift, Warmwasser, Kaltwasser, Heizung

BESICHTIGUNGEN SIND NUR IN VERBINDUNG MIT EINEM KAUFANBOT MÖGLICH DA DAS BÜRO VERMIETET IST UND BENUTZT WIRD.

Detailunterlagen werden gerne nach einer schriftlichen Anfrage zugesendet!

Kaufpreis: Euro 220.000,-

Provision 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis

Mietdauer: UNBEFRISTET VERMIETET seit 01.01.2012

Mieter: Elektrofirma

Betriebskosten pro Monat inkl. Heizung, Lift, Rücklage, Warmwasser, Kaltwasser, Ust. **€ 561,-**

Kaufvertragserrichter ist vom Verkäufer vorgegeben: Kosten: 1,5% zzgl. 20 % USt. und Barauslagen.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktabgaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

In Entsprechung des KschG wird auf eine Doppelmaklertätigkeit und auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hingewiesen.

Besuchen Sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit weiteren aktuellen TOP-Objekten! RIWOG - Real Estate Management GmbH Börsegasse 12, 1010 Wien www.riwog.at

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.

Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 138,58 m ²	Nutzungsart:	Gewerbe, Anlage
Kellerfläche:	ca. 18,08 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
		Heizung:	Zentralheizung
Etage:	EG / Erdgeschoss	Lagebewertung:	mittel
Zimmer:	5	Lärmpegel:	Beeinträchtigung gegeben
WCs:	2	Bauart:	Altbau
Abstellräume:	2	Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1885
		Ausrichtung:	Norden
		Letzte Generalsanierung:	2021
		Energieausweis	
		Gültig bis:	20.10.2031
		HWB:	 73,2 kWh/m ² a
		fGEE:	 1,18

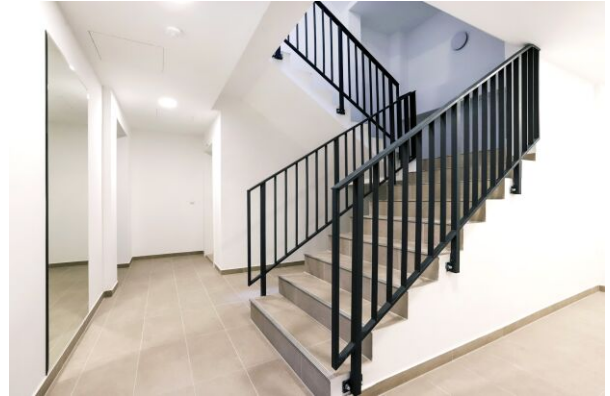
Ausstattung

Befeuerung:	Gas	Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum
-------------	-----	---------	---

Preisinformationen

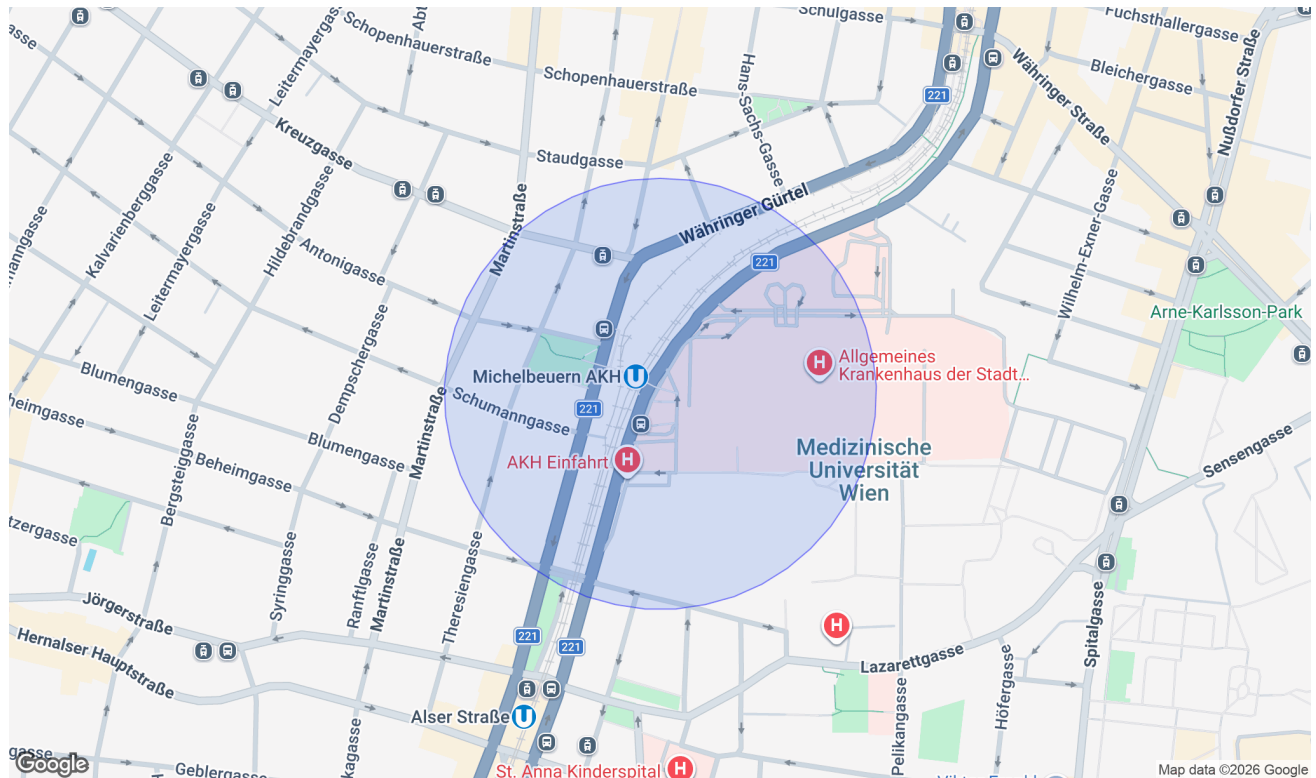
Kaufpreis:	220.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Kaufpreis pro m ² :	1.587,53 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Betriebskosten:	225,12 €	Vertragserrichtungskosten:	Vertragserrichter ist vom Verkäufer vorgegeben. Mag. Harald Stockinger, Kosten: 1,5% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust. zzgl. Barauslagen
Heizkosten:	119,73 €		
Reparaturrücklage:	76,85 €		
Warmwasser:	13,14 €		
Sonstiges:	6,66 €		
Liftkosten:	38,81 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Umsatzsteuer:	80,69 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	561,00 €		

Weitere Fotos



Lage

1180 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.000 m

Kinder & Schulen

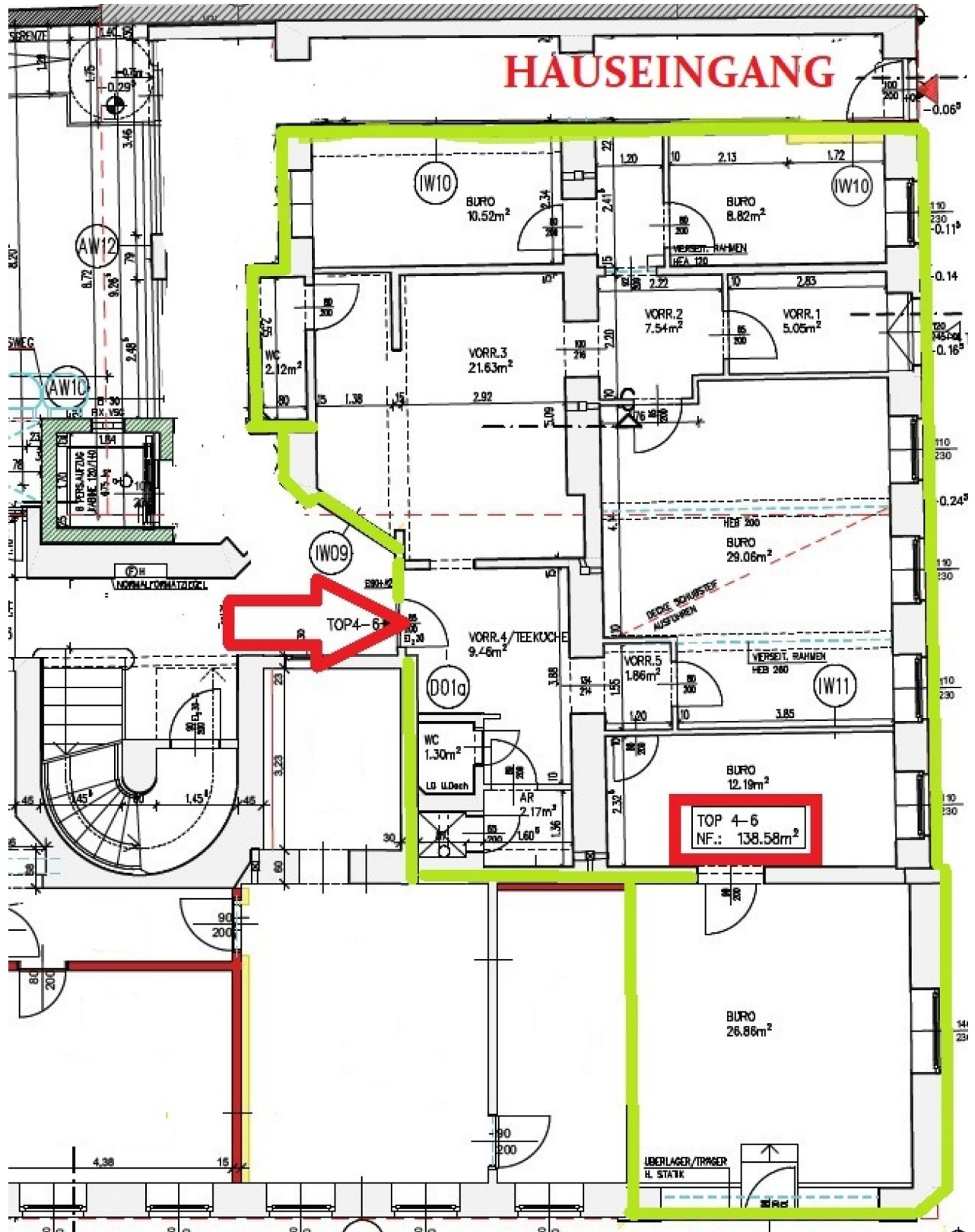
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	500 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

E-Mail info@awfs.at