Ennsgasse, 1020 Wien | Wohnung | Objektnummer: 54692

SONNIGE 2 ZIMMER MIT SEPARATER KÜCHE II NÄHE VORGARTENMARKT II BEFRISTET VERMIETET BIS 03/2027 II FREIER MIETZINS





Ihr Ansprechpartner

Enrico Gratian Adel

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 55 44 582

enrico.adel@riwog.at

www.riwog.at

SONNIGE 2 ZIMMER MIT SEPARATER KÜCHE II NÄHE VORGARTENMARKT II BEFRISTET VERMIETET BIS 03/2027 II FREIER MIETZINS





Lage

Vorgartenmarkt / Nähe U1, Vorgartenstraße, WU,

Diese schöne **Altbau 2 Zimmer** Wohnung mit ca. **56,21m²** ist bis **14.03.2027 befristet vermietet** und steht ab sofort zum Verkauf.

Sie können die Wohnung nach Ablauf des aktuellen Mietverhältnisses selbst beziehen oder wieder vermieten, und so die für Sie beste Lösung auswählen. Die Wohnung kann zu einem **freien Mietzins** vermietet werden.

Die **südostseitige Wohnung** befindet sich im 3.Stock in einem wiederaufgebautem Altbauhaus und liegt in einer, bei vielen **beliebten Wohngegend** im Stuwerviertel Nähe **Mexikoplatz**. Die Warmwasseraufbereitung und Heizung erfolgt mittels **Gasetagenheizung** und Fussbodenheizung. Fliesen im Großformat und ein eleganter **Dielenparkettboden** sowie glatte weiße Türen und Bodenleisten unterstreichen den **modernen Charakter** dieser Wohnung. Die Küchenzeile ist mit allen notwendigen Geräten komplett ausgestattet und verbleibt in der Wohnung.

Durch die zentrale Lage des Hauses erreichen Sie die **U-Bahn Station U1 Vorgartenstraße** (Bus Linie 11A, 11B) nach nur wenigen Minuten zu fuss. Zur U-Bahn **Station U2 Messe-Prater** gelangen Sie in weniger als 10 Minuten zu fuss. Der **Max-Winter-Park**, Rosenpark und das **Naherholungsgebiet Prater** befinden sich in unmittelbarer Umgebung. **Die Donauinsel** ist innerhalb von weniger als 15 Minuten zu fuss oder nach nur 1 Station mit der U-Bahn erreichbar. In unmittelbarer Umgebeung befinden sich ausreichend **Einkaufsmöglichkeiten** für den täglichen Bedarf.

INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNNUTZFLÄCHE:** ca. 56,21m²

- **ZIMMER:** 2
- **KELLERABTEIL:** JA
- **AUSRICHTUNG:** SÜD-OST
- **GESCHOSS:** 3. Etage mit Lift

Der Mieter überweist aktuell € 1005,21 Gesamtmiete inklusive Ust. und Betriebskosten pro Monat.

Hauptmietzins NETTO: € 748,37 pro Monat und **€ 8.980,45 pro Jahr**

Mehr Details zur Aufteilung entnehmen Sie bitte aus dem Verkaufsplan.

HIGHLITS:

- direkt beim Vorgartenmarkt
- zentrale Lage Nähe Mexikoplatz
- U1 Vorgartenstraße nur 300 Meter entfernt
- sehr gepflegter Zustand
- optimaler Grundriss
- eleganter Parkettboden und moderne Türen
- "Walk in" Dusche
- Kunstsofffenster
- Küche inklusive Geräte
- befristet vermietet bis 14.03.2027
- freier Mietzins

Kaufpreis € 345.000,-

Betriebskosten inkl. Rücklage und Ust.: € 221,32

PROVISION: 3% zzgl. 20% Ust vom Kaufpreis

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.

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

Wohnfläche:	ca. 56,21 m²
Etage:	3. Etage / mit Lift
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Keller:	1

Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Schlüsselfertig:	Ja
Beziehbar:	befristet vermietet bis 14.03.2027
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Mobiliar:	Küche, Bad
Heizung:	Etagenheizung, Fußbodenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	Ruhelage
Bauart:	Altbau
Zustand:	gepflegt
Baujahr:	1945
Ausrichtung:	Südosten
Energieausweis:	
Gültig bis:	20.07.2032
HWB:	E 175 kWh/m²a
fGEE:	D 2,24

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung
WCs:	Toilette
Bad:	Dusche
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Extras:	U-Bahn-Nähe

Preisinformationen

Kaufpreis:	345.000,00 €
Betriebskosten:	144,76 €
Reparaturrücklage:	62,08 €
Umsatzsteuer:	14,48 €
Monatliche Gesamtbelastung:	221,32 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos



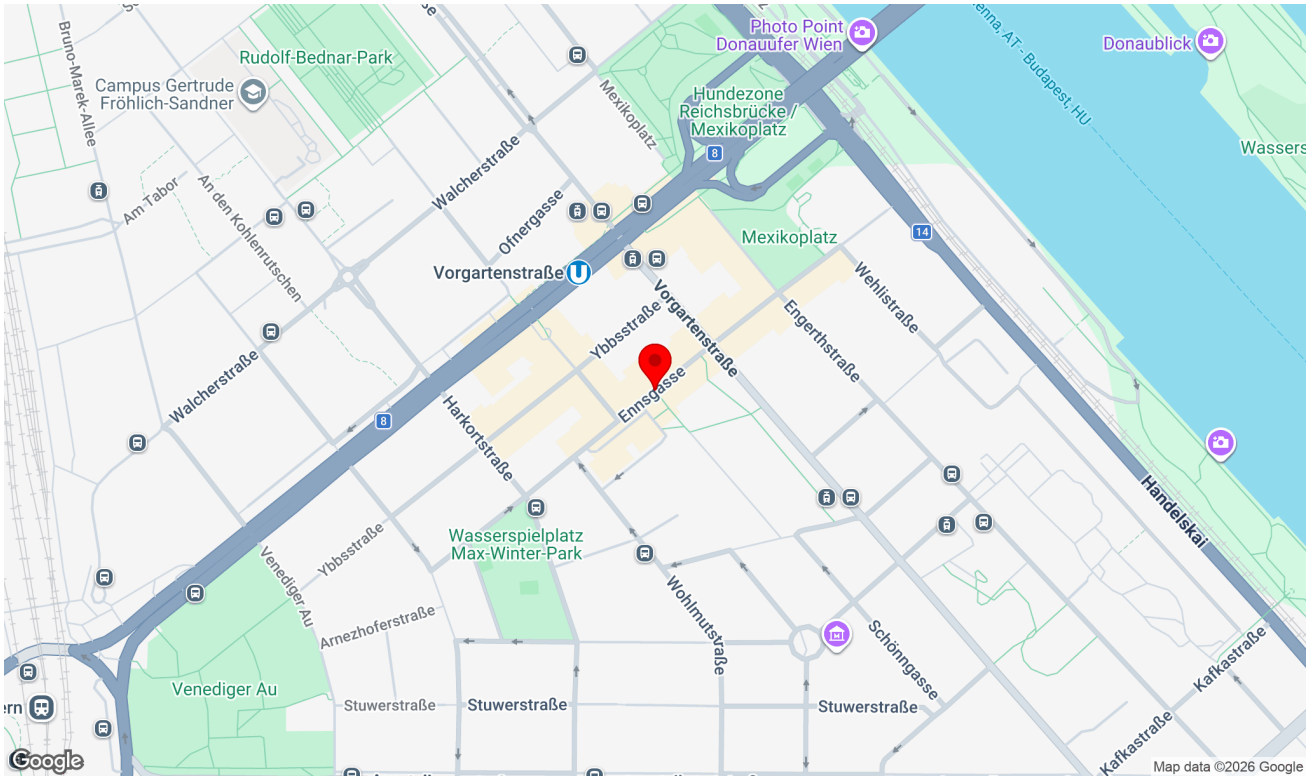






Lage

Ennsgasse, 1020 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	250 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.750 m

Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	2.250 m

Verkehr

Bus	250 m
U-Bahn	250 m
Straßenbahn	250 m
Bahnhof	250 m
Autobahnanschluss	1.250 m

Kinder & Schulen

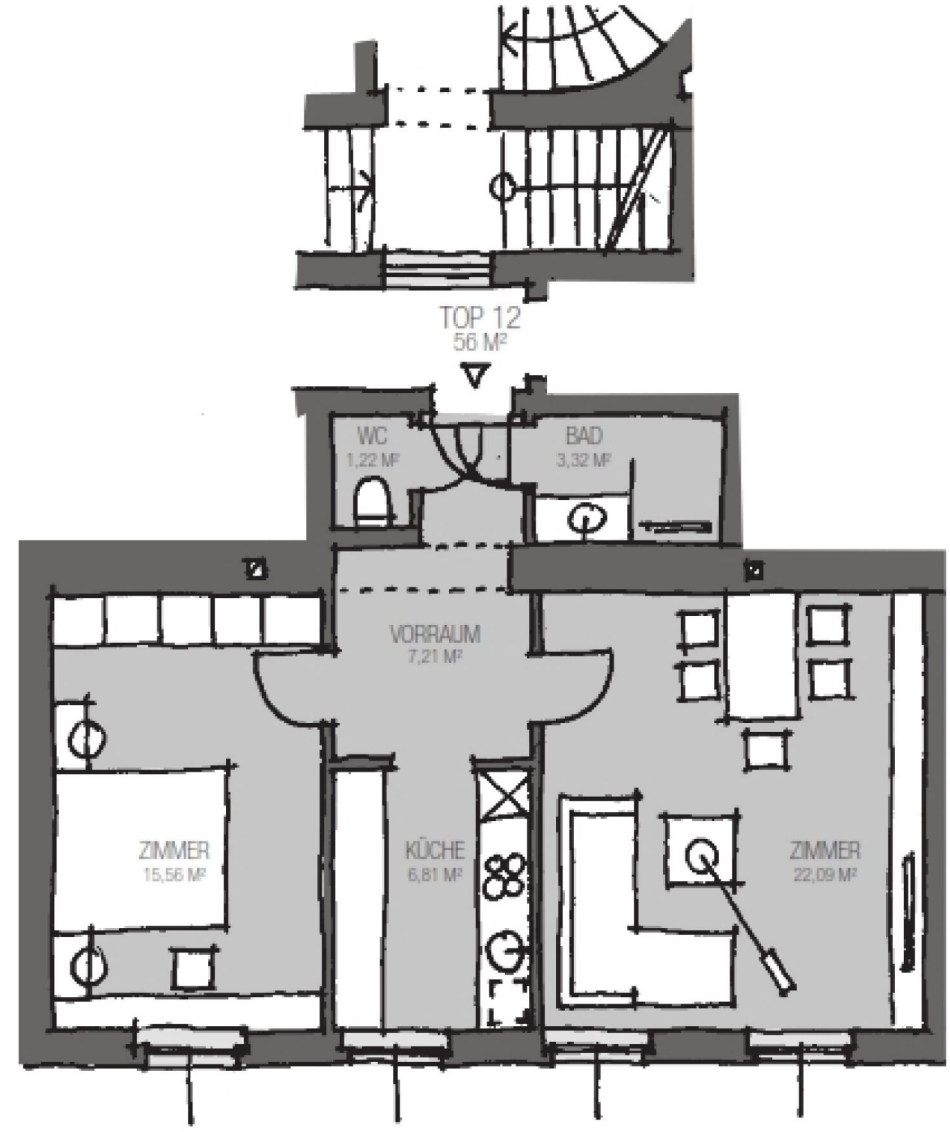
Schule	250 m
Kindergarten	250 m
Universität	500 m
Höhere Schule	2.250 m

Sonstige

Geldautomat	250 m
Bank	250 m
Post	1.000 m
Polizei	750 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne







TOP 12
56,21 M²
3. STOCK

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

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