Mollardgasse, 1060 Wien | Wohnung | Objektnummer: 54843

GELDANLAGE II BEFRISTET VERMIETET BIS 01/2028 II 3 ZIMMER WOHNUNG II GUTE LAGE NÄHE GUMPENDORFER STRASSE





Ihr Ansprechpartner

Enrico Gratian Adel

Teamleiter | Immobilienmakler

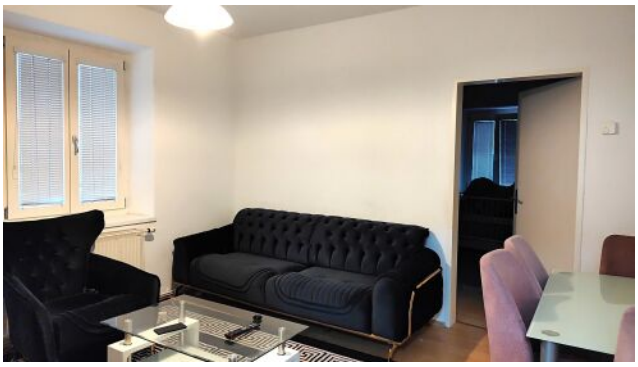
+43 660 / 55 44 582

enrico.adel@riwog.at

www.riwog.at

GELDANLAGE II BEFRISTET VERMIETET BIS 01/2028 II 3 ZIMMER WOHNUNG II GUTE LAGE NÄHE GUMPENDORFER STRASSE





Lage

Mollardgasse / Nähe Gumpendorfer Straße

Diese **NEUBAU 3 Zimmer** Wohnung mit ca. **62,42m²** ist bis **22.01.2028 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 **ostseitig ausgerichtete Wohnung** befindet sich im **Erdgeschoss** in einem ca. 1959 erbautem Wohnhaus und liegt in einer, bei vielen **beliebten Wohngegend** im Umfeld der Gumpendorfer Straße und in der Nähe vom Lutherplatz. Die Warmwasseraufbereitung und Heizung erfolgt mittels **Gasetagenheizung** mit Heizkörpern. Die Küchenzeile mit allen Geräten verbleibt in der Wohnung.

Durch die zentrale Lage der Immobilie erreichen Sie die **U-Bahn Station U4 Margareten Gürtel oder die U-Bahn Station U6 Gumpendorfer Straße** nach nur wenigen Minuten zu fuss. Der **Bruno-Kreisky-Park** und die **Stadtwildnis** befinden sich in Gehweite. In unmittelbarer Umgebeung befinden sich ausreichend **Einkaufsmöglichkeiten** für den täglichen Bedarf.

INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNNUTZFLÄCHE:** ca. 62,42m²
- **ZIMMER:** 3
- **KELLERABTEIL:** JA
- **AUSRICHTUNG:** OST
- **GESCHOSS:** Erdgeschoss

Der Mieter überweist aktuell € 835,44 Gesamtmiete inklusive Ust. und Betriebskosten.

Hauptmietzins NETTO: € 643,71 pro Monat und **€ 7.724,52 pro Jahr**

Mehr Details zur Aufteilung entnehmen Sie bitte aus dem Verkaufsplan.

HIGHLITS:

- befristet vermietet bis 22.01.2028
- zentrale Lage in 1060 Wien
- U4 und U6 in Gehweite
- optimaler Grundriss
- Parkettboden
- separate Küche
- Geldanlage

Kaufpreis € 289.000,-

Betriebskosten gesamt inkl. Ust. Rücklage und Darlehen: € 335,19

Betriebskosten inkl. USt. € 149,50

Rücklage: € 90,25

Darlehen: € 95,44

PROVISION: 3% zzgl. 20% Ust vom Kaufpreis

Kaufvertragserrichter ist vom Verkäufer vorgegeben.

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

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. 62,42 m²
Etage:	EG
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	1
Keller:	1

Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Beziehbar:	01.02.2028
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Mobiliar:	Küche
Heizung:	Etagenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	Ruhelage
Bauart:	Neubau
Zustand:	gepflegt
Baujahr:	1959
Ausrichtung:	Osten
Energieausweis:	
Gültig bis:	26.02.2024
HWB:	B 29,36 kWh/m²a
fGEE:	C 1,65

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Laminat
Befeuerung:	Gas
Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung
WCs:	Toilette
Bad:	Dusche
Küche:	Einbauküche
Extras:	U-Bahn-Nähe

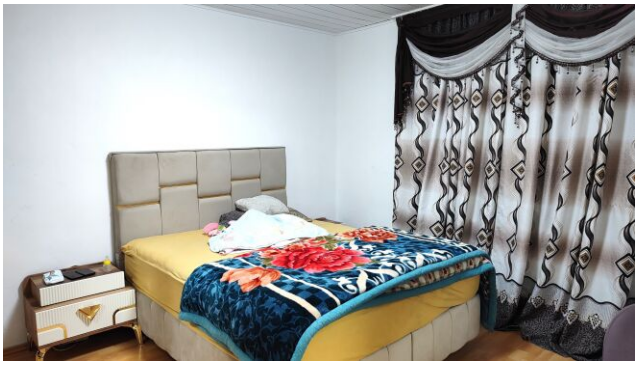
Preisinformationen

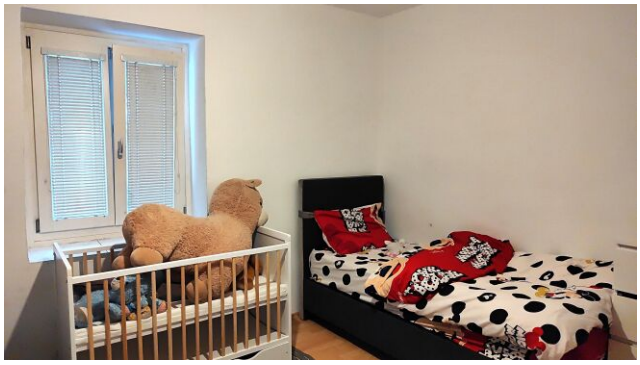
Kaufpreis:	289.000,00 €
Betriebskosten:	135,91 €
Reparaturrücklage:	90,25 €
Sonstiges:	95,44 €
Umsatzsteuer:	13,59 €
Monatliche Gesamtbelastung:	335,19 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	Vertragserrichter ist vom Verkäufer vorgegeben.
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

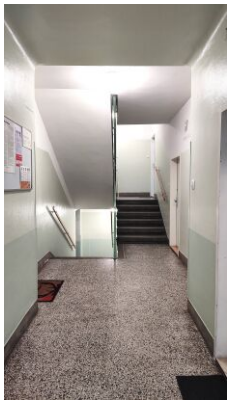
Weitere Fotos





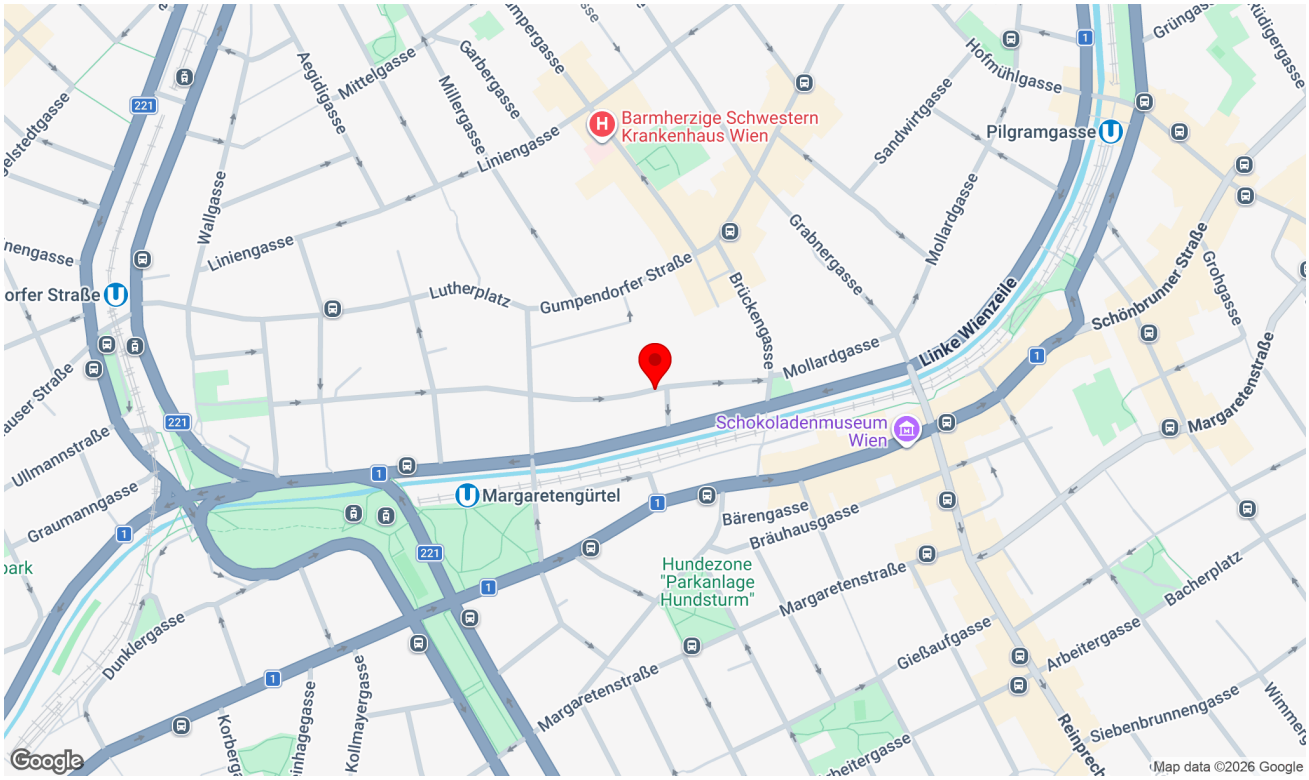






Lage

Mollardgasse, 1060 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

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

Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	1.250 m

Verkehr

Bus	250 m
U-Bahn	250 m
Straßenbahn	250 m
Bahnhof	250 m
Autobahnanschluss	4.000 m

Kinder & Schulen

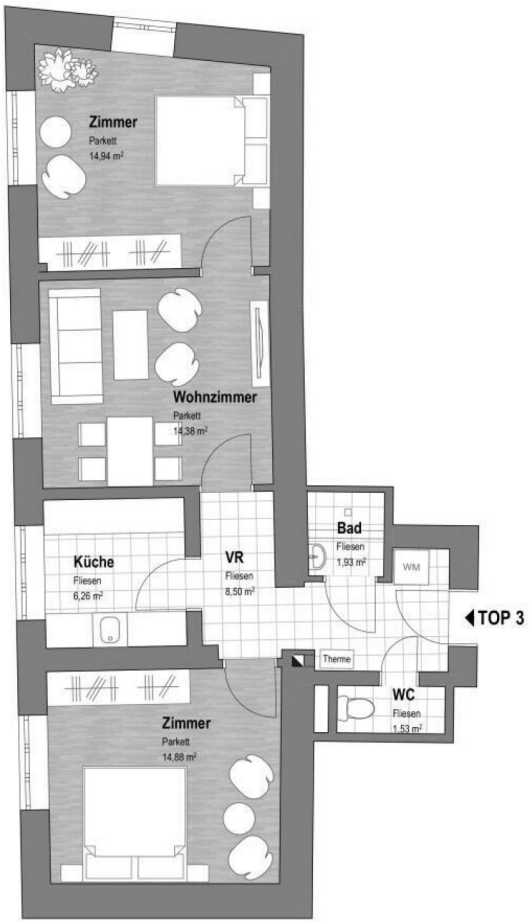
Schule	250 m
Kindergarten	250 m
Universität	750 m
Höhere Schule	1.000 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	750 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



VR	8,50 m²
Bad	1,93 m²
WC	1,53 m²
Küche	6,26 m²
Zimmer	14,88 m²
Wohnzimmer	14,38 m²
Zimmer	14,94 m²
Gesamt Fläche:	**62,42 m²**

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