Payergasse, 1160 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55151

BESTLAGE DIREKT AM YPPENPLATZ II DACHGESCHOSSMAISONETTE MIT TERRASSE II BEFRISTET VERMIETET BIS 07/2028 II





Ihr Ansprechpartner

Enrico Gratian Adel

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 55 44 582

enrico.adel@riwog.at

www.riwog.at

BESTLAGE DIREKT AM YPPENPLATZ II DACHGESCHOSSMAISONETTE MIT TERRASSE II BEFRISTET VERMIETET BIS 07/2028 II





Lage

Yppenplatz / Payergasse

Diese schöne Dachgeschosswohnung in Bestlage direkt am Yppenplatz mit ca. **78,06m²** ist **befristet vermietet** und steht ab sofort zum Verkauf. Durch die noch kurze Restmietdauer bis zum Ablauf der **Befristung bis 31.07.28** ist diese Wohnung besonders Interessant für alle die in absehbarer Zeit eine Wohnung kaufen möchten und sich jetzt schon diese tolle Wohnung, zu einem bedingt durch die aktuelle Vermietung, guten und fairen Preis sichern wollen um danach selbst einziehen zu können oder um diese erneut zu vermieten. Es sind vernünftige und regelmäßige Mieteinnahmen vorhanden um in der Zwischenzeit einen Teil Ihres Kredites zu tilgen oder Ihr Geld sofort zu vermehren.

Auch für Anleger besonders vorteilhaft ist die Möglichkeit hier im "freien Mietzins" bei einer Neuvermietung die Miete dem Markt anzupassen und so durchaus bessere Renditen zu generieren.

Die **südseitige und somit helle DG-Maisonettewohnung** befindet sich in einem klassischen Altbauhaus in welchem das Dachgeschoß ca. 2012 ausgebaut wurde und liegt in einer, bei vielen **beliebten Wohngegend** zwischen **Neulerchenfelder Straße, Yppenplatz und Brunnenmarkt**. Moderne Fliesen im Bad und WC, ein pflegeleichter Laminatboden, Dachflächenfenster von VELUX, weiße Türen und eine komplette Küchenzeile mit allen Geräten unterstreichen den **zeitgemäßen Charakter** dieser Wohnung. Die Heizung erfolgt mittles Gasetagenheizung mit Heizkörpern.

Das Viertel rund um den Yppenplatz ist eines der buntesten und beliebtesten Gegenden von ganz Wien. Seine Lebensader bildet der Brunnenmarkt, mit mehr als 170 Marktständen zwischen Thaliastraße und Ottakringer Straße ist er der größte Straßenmarkt Wiens. Die Umgebung bietet somit eine hervorragende Infrastruktur und alles Erdenkliche an verschiedensten kulinarischen Vergnügen. Es sind nur 450 Meter bis zur U6 Josef Städterstraße sowie zur Linie 44.

AUFTEILUNG: siehe Verkaufsplan

FOTOS DER WOHNUNG: auf Anfrage

INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNNUTZFLÄCHE:** ca. 78,06m²
- **ZIMMER:** 2 + Galerie im 2.DG
- **TERRASSE:** 5,64m² OST
- **AUSRICHTUNG:** OST-WEST
- **GESCHOSS:** 1. DG mit Lift
- **BEZIEHBAR AB:** 01.08.2028
- **BEFRISTET VERMIETET BIS:** 31.07.2028
- **HAUPTMIETZINS NETTO: € 887,13 pro Monat, € 10.645,56 pro Jahr**
- **Die Mieter überweisen aktuell € 1.188,68 inkl. BK und Ust./Monat**

HIGHLIGHTS:

- zentrale und Bestlage am Yppenplatz
- U6 Josefstädter Straße nur 5 Minuten zu fuss entfernt
- moderne Ausstattung
- guter Grundriss
- ostseitige Terrasse
- gute Vermietbarkeit
- Dachgeschoß NEUBAU

Kaufpreis € 430.000,-

Betriebskosten inkl. Ust. +Lift+Rücklage: € 306,50

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.

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

Wohnfläche:	ca. 78,06 m²
Terrassenfläche:	ca. 5,64 m²
Etage:	1. DG
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	1
Terrassen:	1

Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Beziehbar:	2028-08-01
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Mobiliar:	Küche
Heizung:	Etagenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Bauart:	Neubau
Zustand:	gepflegt
Baujahr:	2015
Ausrichtung:	Ostwesten
Energieausweis:	
Gültig bis:	12.05.2034
HWB:	C 54,6 kWh/m²a
fGEE:	C 1,12

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Laminat
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas
Ausblick:	Stadtblick
Balkon:	Ostbalkon / -terrasse
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung
WCs:	Toilette
Bad:	Badewanne
Küche:	Einbauküche
Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum

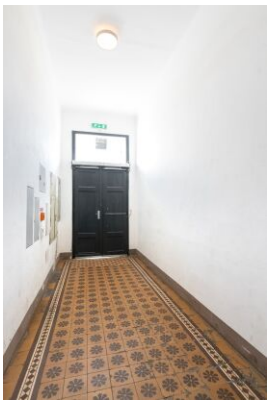
Preisinformationen

Kaufpreis:	430.000,00 €
Betriebskosten:	131,57 €
Reparaturrücklage:	93,66 €
Sonstiges:	44,62 €
Liftkosten:	17,30 €
Umsatzsteuer:	19,35 €
Monatliche Gesamtbelastung:	306,50 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	Vertragserrichter ist von der Verkäuferin vorgegeben. Vertragserrichter: Dr. Michael Tröthandl, Theaterplatz 4, 2500 Baden, Kosten 1,5% zzgl. 20% Ust und Barauslagen vom Kaufpreis.
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

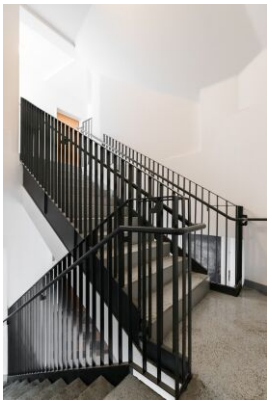
Weitere Fotos











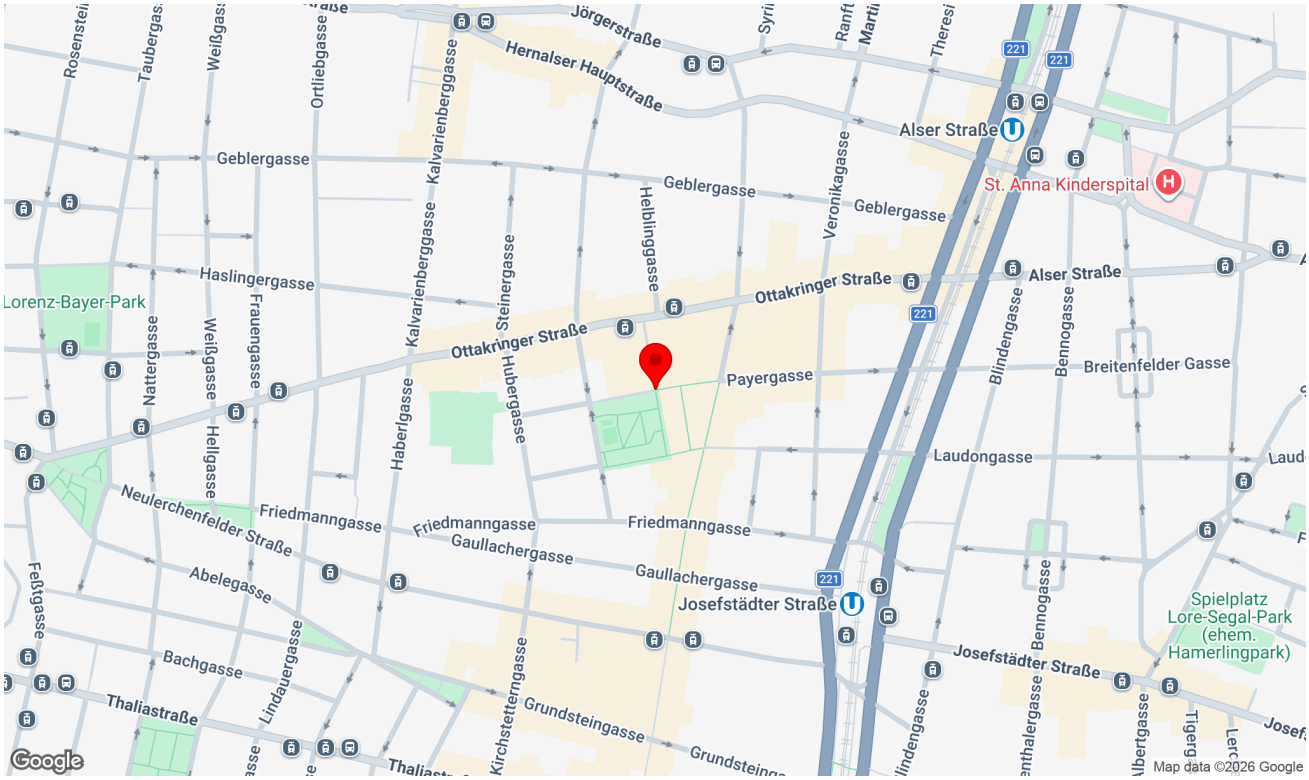




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

Payergasse, 1160 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	250 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	750 m

Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	750 m

Verkehr

Bus	250 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	250 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.500 m

Kinder & Schulen

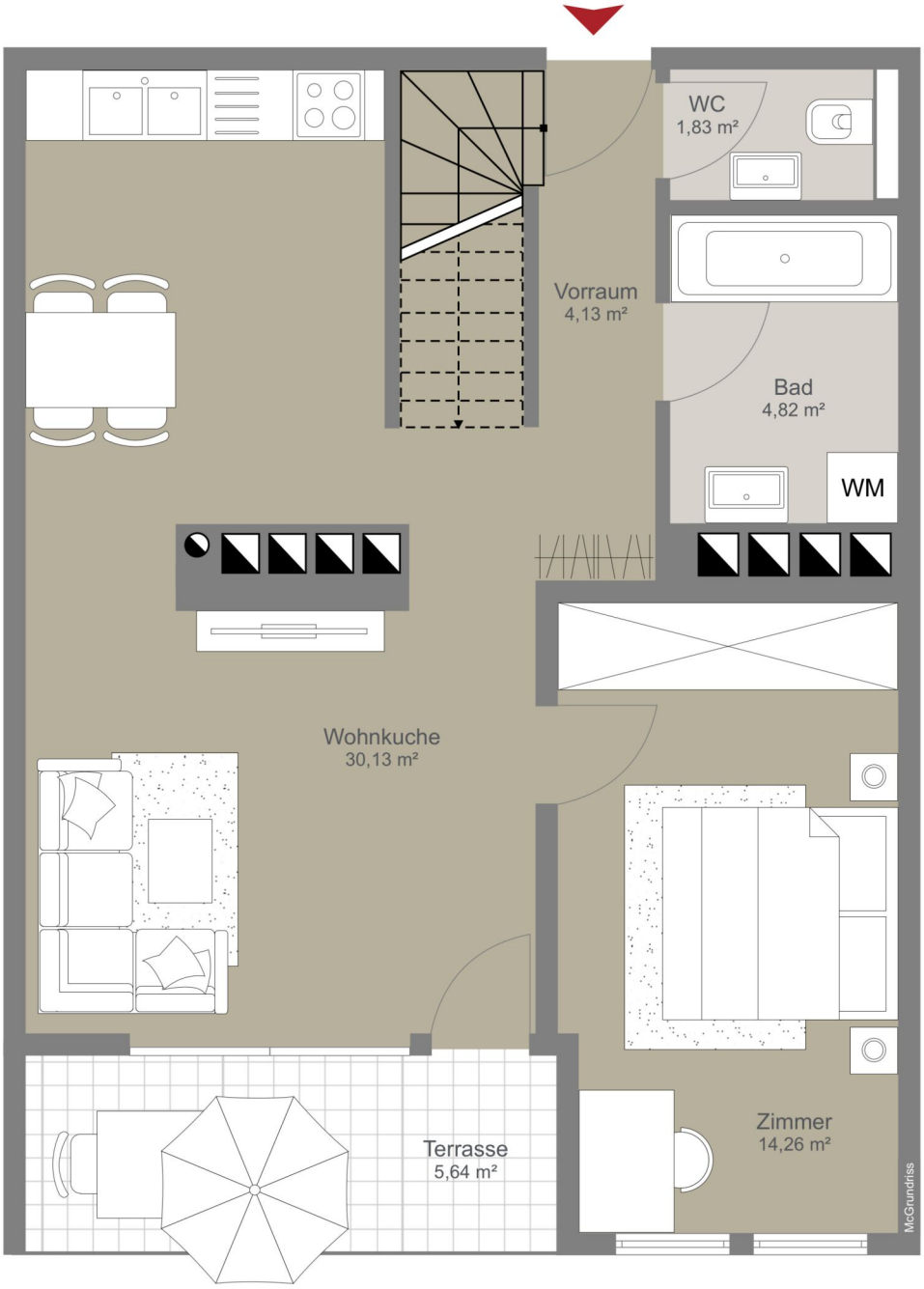
Schule	250 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	1.000 m

Sonstige

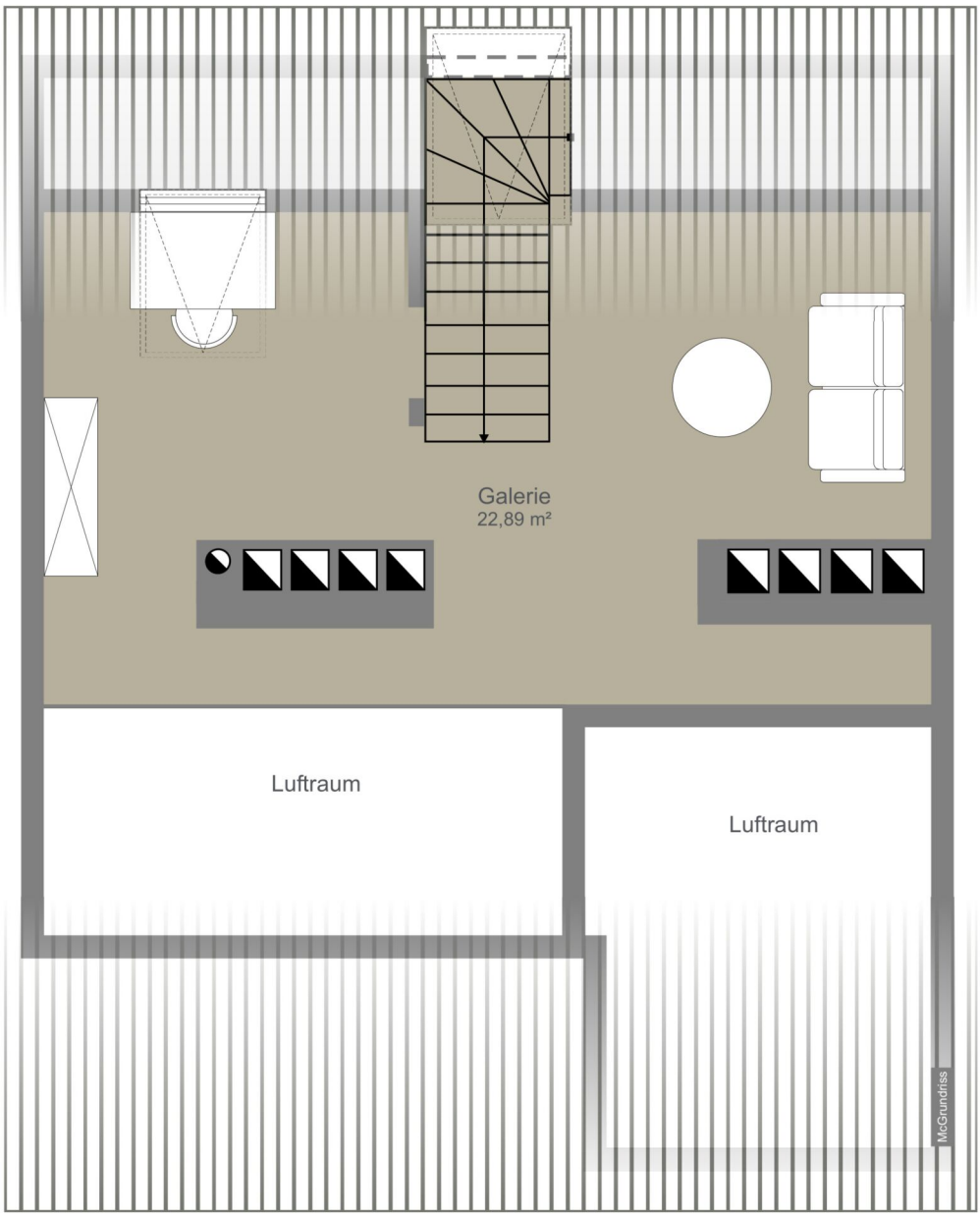
Geldautomat	250 m
Bank	250 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



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



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