1020 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55343

TOP Investment - Prater gegenüber - unbefristet vermietete Altbauwohnung





Ihr Ansprechpartner

Aurelian Tranc

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

www.riwog.at

TOP Investment - Prater gegenüber - unbefristet vermietete Altbauwohnung





Lage

Ausstellungsstrasse

TOP Investment – Prater in unmittelbarer Nähe – unbefristet vermietete Altbauwohnung

Zum Verkauf gelangt eine **unbefristet vermietete 3-Zimmer** Wohnung mit ca. 67,83 m² in unmittelbarer Nähe des Wiener Praters zum **Schnäppchen-Preis.**

Die Wohnung hat 3 großzügige Zimmer, ist im 2. Stock, Raumaufteilung zentral begehbar, sehr gute öffentliche Anbindung und ebenso Verkehrsknotenpunkte wie der Handelskai oder die A22 Donauufer Autobahn sind in unmittelbarer Nähe, separates WC, Badewanne mit zusätzlichem Handwaschbecken in der Küche verbaut.

Die Hausfassade wurde soeben saniert und bis Ende 2024 sind daher die Reparaturrücklagen auf 2,–/m² angehoben. Dann gehen sie wieder runter auf die normalen € 1,09/m² (was dann verhältnismäßig ziemlich niedrige Reparaturrücklagen sind).

Raumaufteilung:

- 3 geräumige helle Zimmer

- Küche

- Badewanne und Handwaschbecken in der Küche

- separates WC

- geräumiger Vorraum

- zentrale Begehbarkeit aller Räume

Lage:

Die Wohnung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur (Praternähe, öffentliche Verkehrsmittel, PKW-Verkehrsknotenpunkte) mit Möglichkeiten zur Entspannung und Abenteuer wie z.B. Praterallee, Prater, Messe Wien, Hundezonen, gemütliche Restaurants und Bars, Einkaufsmöglichkeiten im Stadion Center, Stadtzentrum Wien, Donauinsel, ...

Im nahen Umkreis befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Kinderbetreuungsstätten, Schulen, Wirtschaftsuniversität Wien, Ärzte, Apotheken, ...

Öffentliche Anbindung und KFZ-Erreichbarkeiten:

- Bus 82A, N81

- U-Bahnlinien: U2 Station Messe-Prater, U1 Station Praterstern

- Bahnhof Wien Nord/Praterstern

- Verkehrsanbindungen Handelskai und A22 Donauufer Autobahn

Miete und Kosten:

- Hauptmietzins Netto € 113,84 p.m.

Potential:

Die Wohnung wird zu einem m²-Preis von nur € 3.538,26 verkauft, ist bei Bestandsfreiwerdung aus aktueller Sicht wesentlich mehr wert.

Vorteile:

- massive Wertsteigerung bei Bestandsfreiwerdung

- kein Vermietungsrisiko

- wertgesicherte laufende Mieteinnahmen

Infos zum Mieter:

Mietvertrag seit 01.06.1996

Geburtsjahr des Mieters 1962

Kaufpreis: € 240.000,00

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Ich freue mich auf Ihre schriftliche Anfrage!

Besuchen sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit zahlreichen aktuellen TOP- Objekten!

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 schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (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 Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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. 67,83 m²	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Nutzfläche:	ca. 67,83 m²	Schlüsselfertig:	Ja
Gesamtfläche:	ca. 67,83 m²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Kellerfläche:	ca. 3,88 m²		
		Lagebewertung:	sehr gut
Etage:	2. Etage	Bauart:	Altbau
Zimmer:	3		
WCs:	1		
Keller:	1		

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Badewanne
Ausblick:	Stadtblick	Küche:	Einbauküche
WCs:	Getrennte Toiletten	Extras:	U-Bahn-Nähe

Preisinformationen

Kaufpreis:	240.000,00 €
Kaufpreis pro m²:	3.538,26 €
Betriebskosten:	125,64 €
Reparaturrücklage:	136,10 €
Umsatzsteuer:	12,56 €
Monatliche Gesamtbelastung:	274,30 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	8.640,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos

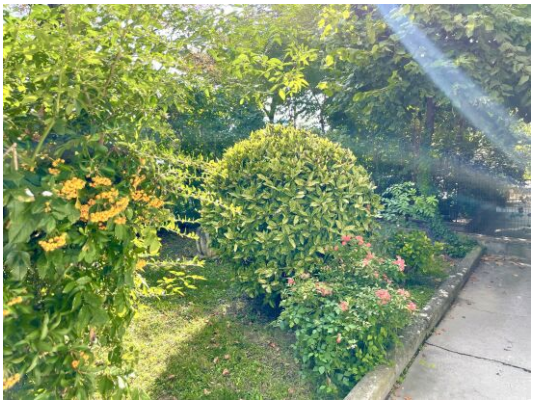






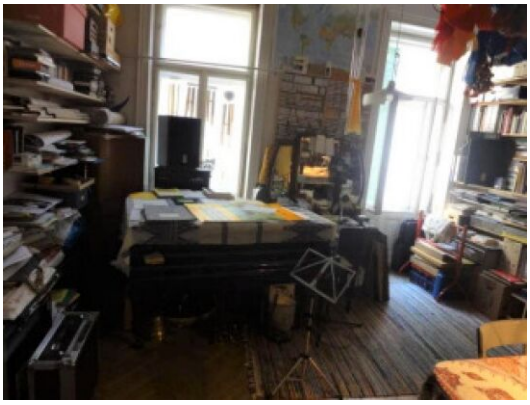






RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX







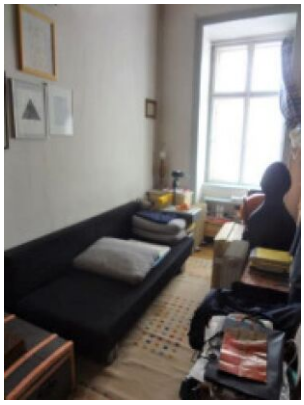






RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX







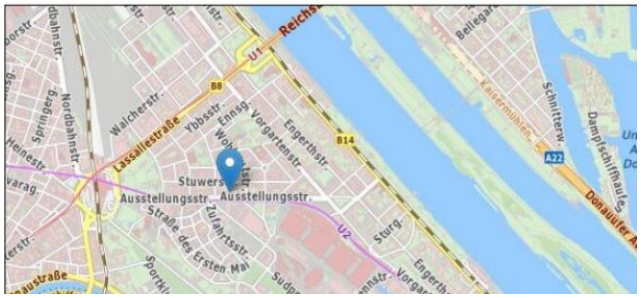






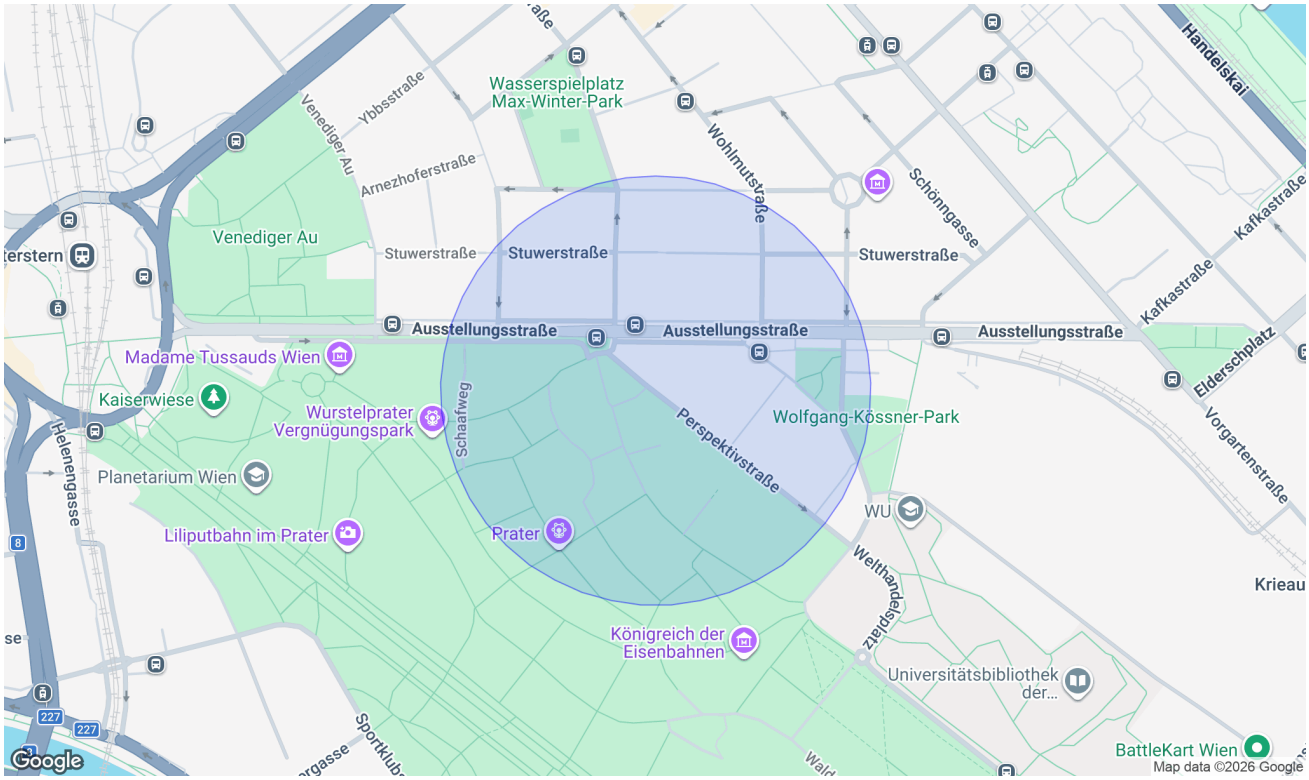
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Die Anbindung für den Individualverkehr ist im Hinblick auf die Nähe zum Donaukanal, dem Handelskai und folgend zum höherwertigen Straßennetz der A 22 sehr gut.



Lage

1020 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.000 m

Kinder & Schulen

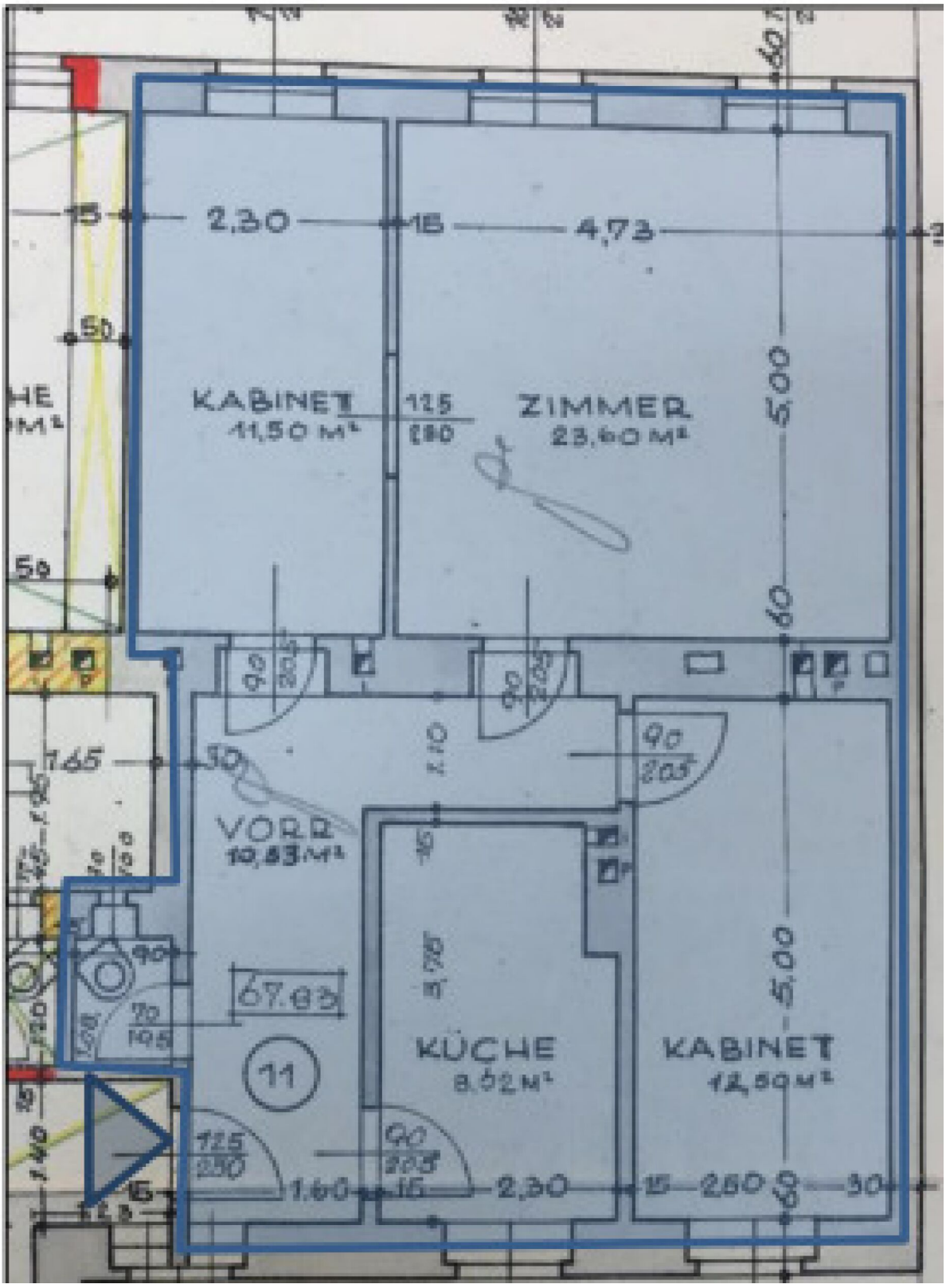
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	2.500 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	1.000 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

FINANZIERUNGSBEISPIEL

KAUFPREIS		**€ 250.000,00**
KAUFNEBENKOSTEN		€ 24.250,00
Grunderwerbsteuer	3,5%	€ 8.750,00
Eintragungsgebühr Eigentumsrecht	1,1%	€ 2.750,00
Maklerprovision inkl. USt.	3,6%	€ 9.000,00
Kaufvertragserrichtungskosten inkl. Treuhandschaft	1,5%	€ 3.750,00
EIGENMITTEL (min. 15%)	20,0%	€ 50.000,00
FINANZIERUNGSBEDARF		€ 236.000,00
ERWARTETER SOLLZINSSATZ (p.a.)		0,375%
IHRE MONATLICHE RATE		**€ 699,41**

Information für Verbraucher

Bei der angeführten Rate handelt es sich um ein Zinssatzbeispiel, welches sich entsprechend der Geldmarktsituation verändern kann. Die angenommene Kreditlaufzeit beträgt 30 Jahre. Selbstverständlich wirkt sich der endgültige Vertragszinssatz auch auf die Höhe der monatlichen Rate aus. Der angeführte Wert dient daher lediglich als unverbindliches Beispiel, da der endgültige Vertragszinssatz hiervon abweichen kann. Finanzierungsnebenkosten wurden in diesem Berechnungsbeispiel berücksichtigt!

Verbindliche Werte und Raten können erst im Zuge eines konkreten Finanzierungsangebotes durch die jeweilige Bank errechnet werden!

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