

Hasnerstraße, 1160 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55636

VORSORGE II BEFRISTET VERMIETET BIS 02/2028 II GUTER GRUNDRISS II 3 ZIMMER ALTBAUWOHNUNG MIT SEPARATER KÜCHE II TOLLE LAGE NÄHE U6 UND THALIASTRASSE



Ihr Ansprechpartner

Enrico Gratian Adel

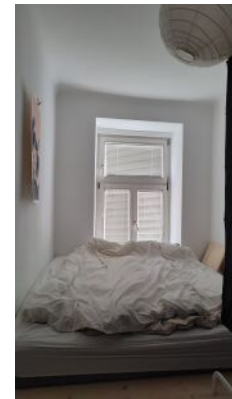
Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 55 44 582

enrico.adel@riwog.at

www.riwog.at

VORSORGE II BEFRISTET VERMIETET BIS 02/2028 II GUTER GRUNDRISS II 3 ZIMMER ALTBAUWOHNUNG MIT SEPARATER KÜCHE II TOLLE LAGE NÄHE U6 UND THALIASTRASSE



Lage

Hasnerstraße - Kirchstetterngasse

Die Lage bietet eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und an die städtische Infrastruktur. Gegenüber der Immobilie befindet sich eine Apotheke. Die bekannte Thaliastraße mit vielen Einkaufsmöglichkeiten und weitere verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs sind nur eine Querstraße entfernt. Die U-Bahn Haltestelle U6 Thaliastraße erreichen Sie innerhalb von 5 Gehminuten. Die Straßenbahn Linie 46 ist ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Zum Verkauf gelangt eine entzückende Altbauwohnung mit großzügiger Raumaufteilung. Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines gepflegten Eckhauses in der Hasnerstraße unweit der Thaliastraße.

Die Wohnung ist bis 29.02.2028 befristet vermietet und bewohnt und kann nur nach Ablauf der Befristung selbst bezogen oder neu vermietet werden.

Die Wohnung wurde vor ein paar Jahren teilweise modernisiert und mit Böden, Therme, einer Küchenzeile sowie Bad- und Vorzimmermöbeln ausgestattet und gelangt im bewohnten Zustand zum Verkauf. Die Wohnung wird teilmöbliert laut Inventarliste im Mietvertrag verkauft.

Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Gasetagenheizung und Heizkörpern.

DETAILS:

- **WOHNNUTZFLÄCHE:** ca. 73,96 m²
- **ZIMMER:** 3 + KÜCHE
- **KELLER:** ca. 3,41m²

- **AUSRICHTUNG:** OST-WEST
- **GESCHOSS:** 2. Stock mit Lift
- **BEZIEHBAR AB:** 01.03.2028
- **BEFRISTET VERMIETET BIS:** 29.02.2028
- **HAUPTMIETZINS NETTO: ab 06/2024 € 433,41 pro Monat, € 5.200,92 pro Jahr**
- **Die Mieter überweisen aktuell € 697,40 inkl. BK und Ust./Monat**

HIGHLIGHTS:

- Großzügige Raumaufteilung
- Separate Küche mit Fenster
- Bad mit Fenster
- Ideal auch als WG
- Wohnung bereits teilweise modernisiert
- Jetzt kaufen, Miete kassieren und später selbst einziehen
- Tolle und beliebte Lage
- Nähe U6 und Thaliastraße
- Gepflegtes Haus
- Aktuelle Fotos vorhanden

Kaufpreis FIXPREIS € 250.000,- statt € 299.000,-

Betriebskosten inkl. Rücklage und USt.: € 313,85

PROVISION 3% zzgl. 20% Ust. vom Kaufpreis

Kaufvertragserrichter ist von der Verkäuferin vorgegeben. Frau Mag. Maier-Hülle M2S, Kosten: 1,5% zzgl. USt und Barauslagen 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 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.

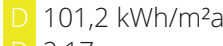

In Entsprechung des KschG wird auf eine Doppelmaklertätigkeit und auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hingewiesen.

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. 73,96 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Kellerfläche:	ca. 3,41 m ²	Beziehbar:	ab 01.03.2028
Etage:	2. Etage	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Zimmer:	3	Möbiliar:	Küche
Bäder:	1	Heizung:	Etagenheizung
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Keller:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1900
		Ausrichtung:	Ostwesten
		Energieausweis	
		Gültig bis:	08.11.2034
		HWB:	
		fGEE:	

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Laminat	WCs:	Toilette
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche
Befeuerung:	Gas	Küche:	Einbauküche
Ausblick:	Stadtblick	Extras:	U-Bahn-Nähe

Preisinformationen

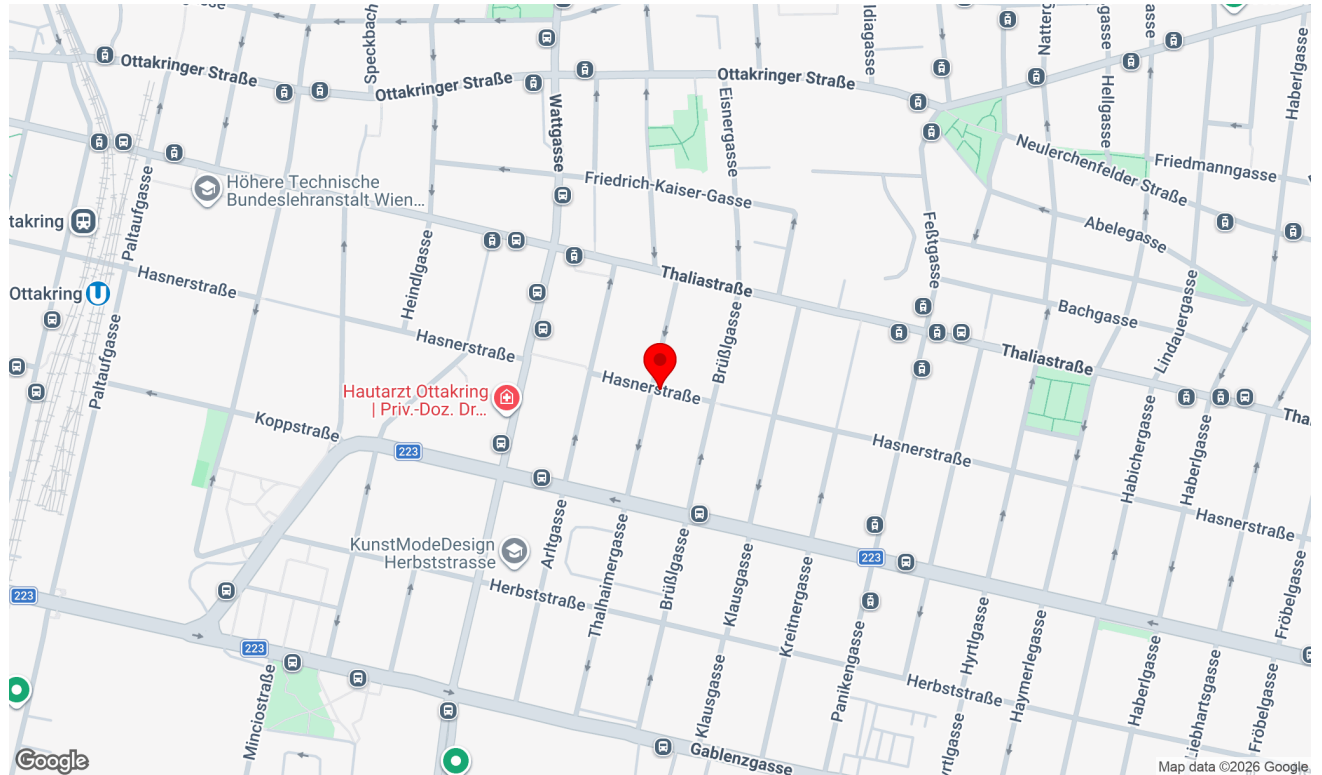
Kaufpreis:	250.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Kaufpreis pro m ² :	3.380,21 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Betriebskosten:	175,62 €	Vertragserrichtungskosten:	VertragserrichterIn ist von der VerkäuferIn vorgegeben. Mag. Simone Maier-Hülle, M2S, Kosten: 1,5% zzgl. 20% USt. und Barauslagen vom Kaufpreis
Reparaturrücklage:	93,20 €		
Lifekosten:	24,97 €		
Umsatzsteuer:	20,06 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	313,85 €		
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos



Lage

Hasnerstraße, 1160 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	250 m
Klinik	750 m
Krankenhaus	1.500 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	4.250 m

Kinder & Schulen

Schule	250 m
Kindergarten	250 m
Universität	1.250 m
Höhere Schule	1.000 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

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