

Hasnerstraße, 1160 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55642

## VORSORGE II UNBEFRISTET VERMIETET II 2 ZIMMER ALTBAUWOHNUNG II TOLLE LAGE NÄHE U6 UND THALIASTRASSE



Ihr Ansprechpartner

**Enrico Gratian Adel**

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 55 44 582

[enrico.adel@riwog.at](mailto:enrico.adel@riwog.at)

[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

## VORSORGE II UNBEFRISTET VERMIETET II 2 ZIMMER ALTBAUWOHNUNG 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 2 Zimmer Altbauwohnung mit aufrechtem Mietverhältnis. Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock eines gepflegten Eckhauses in der Hasnerstraße unweit der Thaliastraße.

**Die Wohnung ist seit 01.08.1997 UNBEFRISTET VERMIETET und bewohnt und kann aktuell nicht selbst bezogen werden.**

Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Gasetagenheizung und Heizkörpern. **Die Wohnung ist unsaniert und stark abgewohnt.**

### DETAILS:

- **WOHNNUTZFLÄCHE:** ca. 46,32 m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 2
- **KELLER:** ca. 3,68m<sup>2</sup>
- **AUSRICHTUNG:** OST-WEST
- **GESCHOSS:** 3. Stock mit Lift
- **BEZIEHBAR AB:** UNBEFRISTET VERMIETET
- **VERMIETEUNG:** Seit 01.08.1997 UNBEFRISTET VERMIETET
- **MIETER:** 1 - 1951 ( 74j)

- **HAUPTMIETZINS NETTO: € 313,29 pro Monat, € 3.759,48 pro Jahr**
- **Der Mieter überweist aktuell € 482,80 inkl. BK und USt./Monat**

## **HIGHLIGHTS:**

- Jetzt kaufen, Miete kassieren und später selbst einziehen
- Tolle und beliebte Lage
- Wohnung ist sanierungsbedürftig
- Nähe U6 und Thaliastraße
- Gepflegtes Haus
- Aktuelle Fotos folgen, bei den Fotos handelt es sich um Beispielbilder von der teilsanierten Top 8/9 im Haus.

**Kaufpreis FIXPREIS € 115.000,- ~~statt € 145.000,-~~**

Betriebskosten inkl. Rücklage und USt.: € 196,55

**PROVISION 3% zzgl. 20% USst. 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](http://WWW.RIWOG.AT) mit weiteren aktuellen TOP-Objekten! RIWOG - Real Estate Management GmbH Börsegasse 12, 1010 Wien [www.riwog.at](http://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. 46,32 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Kellerfläche:	ca. 3,68 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	unbefristet vermietet
Etage:	3. Etage	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Zimmer:	2	Heizung:	Etagenheizung
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
Keller:	1	Bauart:	Altbau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1900
		Ausrichtung:	Ostwesten
		Energieausweis	
		Gültig bis:	08.11.2034
		HWB:	 101,2 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 2,17

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Laminat	Ausblick:	Stadtblick
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette
Befeuerung:	Gas	Extras:	U-Bahn-Nähe

## Preisinformationen

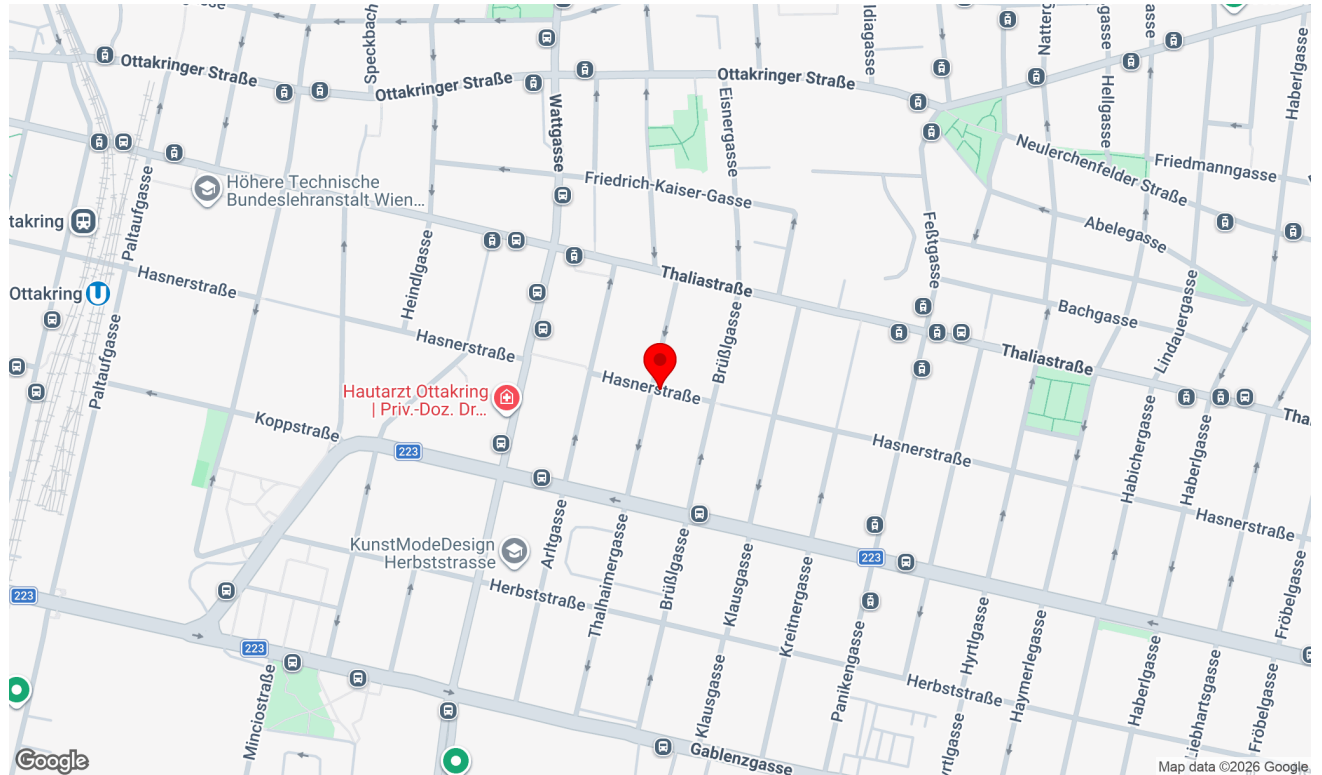
Kaufpreis:	115.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> :	2.482,73 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Betriebskosten:	109,99 €	Vertragserrichtungskosten:	Vertragserrichterin ist von der Verkäuferin vorgegeben. Mag. Simone Maier-Hülle, M2S, Kosten: 1,5% zzgl. 20% USt. und Barauslagen vom Kaufpreis
Reparaturrücklage:	58,37 €		
Liftkosten:	15,63 €		
Umsatzsteuer:	12,56 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	196,55 €	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

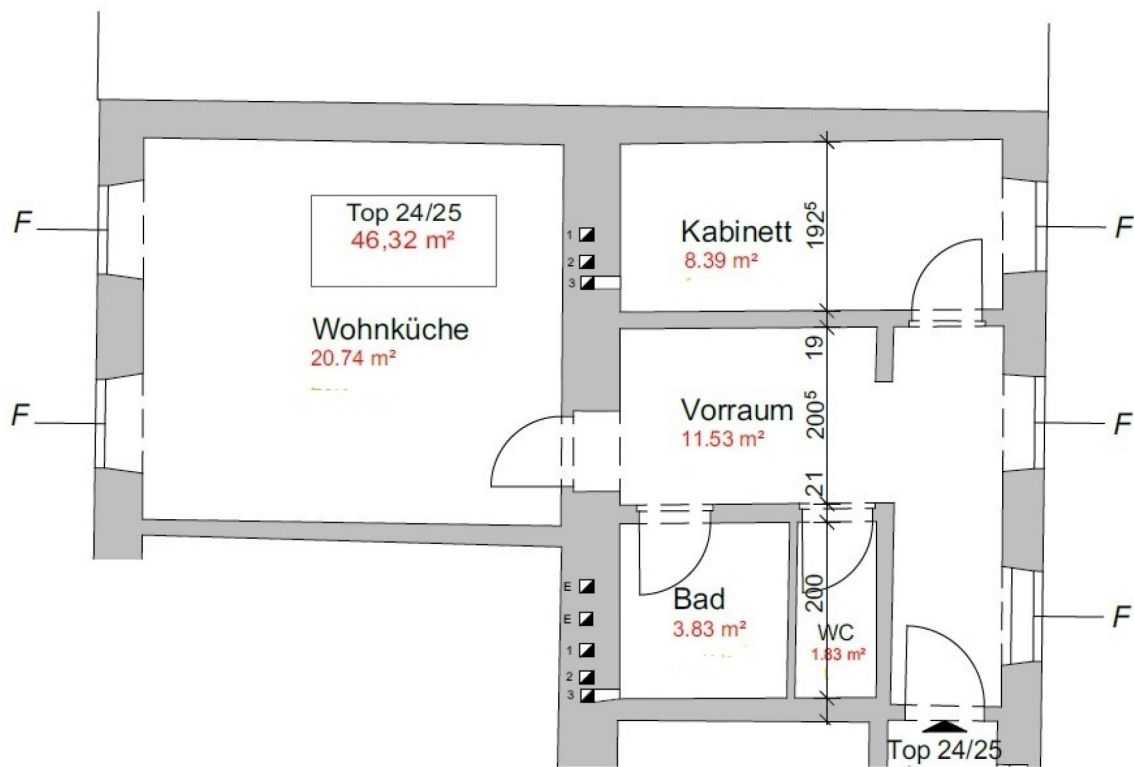
Schule	250 m
Kindergarten	250 m
Universität	1.250 m
Höhere Schule	1.000 m

### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne



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