

1160 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55756

Anleger aufgepasst *** Balkonwohnung an der S45 *** Vermietet *** beim Kongressbad - Nähe Hernalser Hauptstraße



Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

Anleger aufgepasst *** Balkonwohnung an der S45 *** Vermietet *** beim Kongressbad - Nähe Hernalser Hauptstraße



2 Zimmer mit Wohnküche - 3. Liftstock - Süd-Balkon - Nähe Heigerleinstraße und S45 Hernals - unbefristet vermietet

(Anlegerrendite = ca 3,36% / Eigennutzerrendite = ca 2,92%)

Hard - Facts

2 - Zimmer mit Wohnküche

ca 55,40m² Wohnfläche zzgl 8m² Balkon

möbliert mit Küche und Bad

unbefristet vermietet (Bruttomiete = 1.033 Euro)

Rendite zwischen rund 2,92% und 3,36%

Ausrichtung: Süden

Heizung: Fernwärme (Fußbodenheizung)

Einlagerungsraum vorhanden

Bei Interesse kann je nach Verfügbarkeit ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage angemietet werden (BMM = ca 100 Euro)

Nähe: Kongressbad, Hernalser Hauptstraße, Heigerleinstraße

Öffentliche Anbindung: S45 Hernalers, Straßenbahnlinien 2,10, 43, Buslinien 42A und 44A

Baujahr: 2020

Objekt

Die Wohnung liegt im 3. Liftstock eines 2020 errichteten Wohngebäudes und ist über das Stiegenhaus oder aber bequem per Aufzug zu erreichen.

Aufteilung: Wohnzimmer mit Wohnküche, Schlafzimmer, Badezimmer, WC, Abstellraum, Vorraum

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ein Waschbecken. Das WC liegt separat.

Die Küche ist wie folgt ausgestattet: Ofen, Herd, Spüle, Geschirrspüler, Kühlschrank, Gefrierfach, Einbauschränke

Der Balkon verfügt über rund 8m².

Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme über eine Fußbodenheizung.

Ein Kellerabteil ist ebenfalls vorhanden.

Zu den allgemeinen Räumen im Haus gehören ein Fahrradraum, eine Waschküche und ein allgemeiner Abstellraum.

Bei Interesse kann je nach Verfügbarkeit ebenfalls ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage angemietet werden.

Das Gebäude liegt in einer verkehrsberuhigten Seitengasse der Hernalser Hauptstraße, auf der anderen Straßenseite des Kongressbads.

Auf der anderen Straßenseite befinden sich ein Hofer, ein Billa+ sowie ein Lidl.

Daneben liegt gleich die S45 Station Wien Hernalers.

In 2-3 Gehminuten gelangt man fußläufig zur Hernalser Hauptstraße. Dort befinden sich dann zahlreiche Stationen von Straßenbahn- bzw Buslinien

sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kaffees und Restaurants.

Kostenaufschlüsselung

Nettomiete = 824,49,- zzgl 10% USt

Betriebskosten = 85,50,- zzgl 10% USt

Service Gebühr = 29,10,- zzgl 10% USt

USt = 93,99,-

Bruttomiete = 1.033 Euro inkl USt

Rücklage = 60,42

Brutto-Kaufpreis (Eigennutzer) = 339.000 Euro

Netto-Kaufpreis (Anleger) = 299.000 Euro

Die Wohnung kann von Anlegern auch zum Nettopreis erworben werden.

Maklerprovision = 3% des Kaufpreises zzgl 20% USt

Alle Angaben stammen vom Eigentümer und sind damit ohne Gewähr.

Bei Interesse können wir gerne einen Besichtigungstermin koordinieren.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

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 in, 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.

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. 55,4 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Nutzfläche:	ca. 63,48 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Balkonfläche:	ca. 4,05 m ²	Beziehbar:	nach Absprache
Loggiafläche:	ca. 4,05 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Etage:	3. Etage	Mobiliar:	Küche, Bad
Zimmer:	2	Heizung:	Fernwärme, Fußbodenheizung
Bäder:	1	Lagebewertung:	gut
WCs:	1	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Abstellräume:	1	Erschließung:	vollerschlossen
Keller:	1	Bauart:	Neubau
Balkone:	1	Zustand:	gepflegt
Loggien:	1	Baujahr:	2020
Stellplätze:	1	Ausrichtung:	Süden
		Energieausweis HWB:	

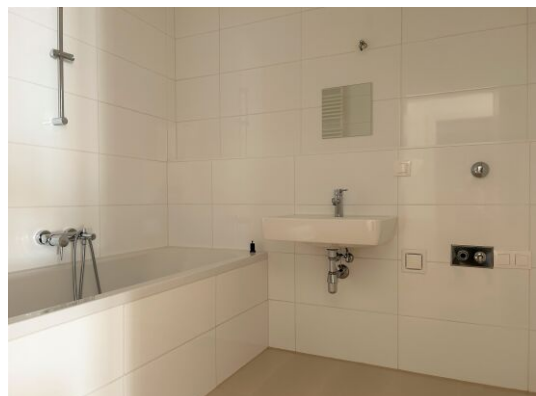
Ausstattung

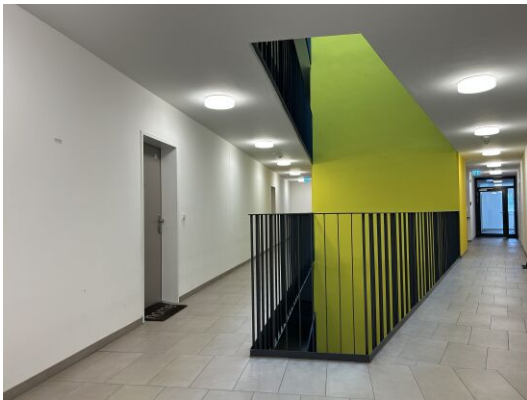
Dachform:	Flachdach	Balkon:	Südbalkon / -terrasse
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Badewanne
Befehung:	Fernwärme	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick	Extras:	Wasch- / Trockenraum, U- Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum

Preisinformationen

Kaufpreis:	299.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Kaufpreis pro m²:	5.397,11 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	10.764,00 € inkl. 20% USt.
Betriebskosten:	85,50 €		
Reparaturrücklage:	60,42 €		
Sonstiges:	29,10 €		
Umsatzsteuer:	11,46 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	186,48 €		

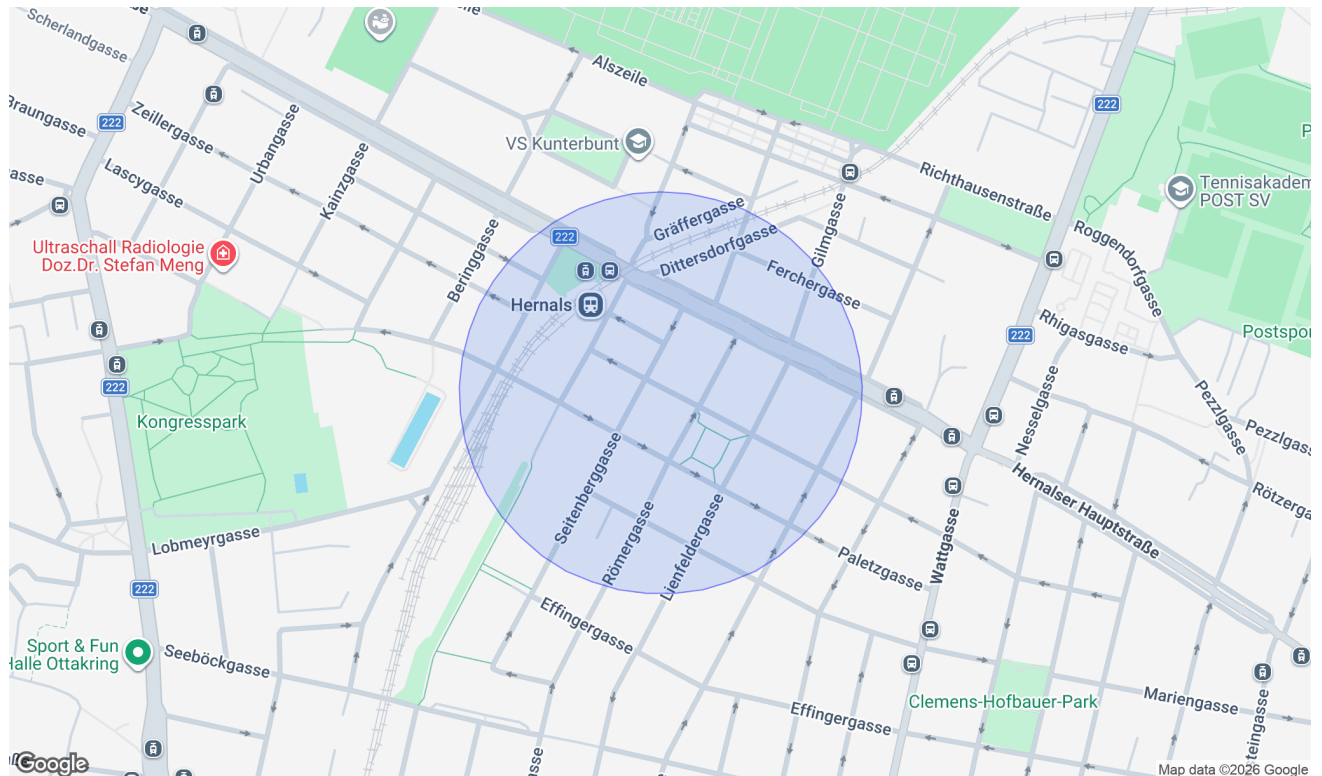
Weitere Fotos





Lage

1160 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.500 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	4.500 m

Kinder & Schulen

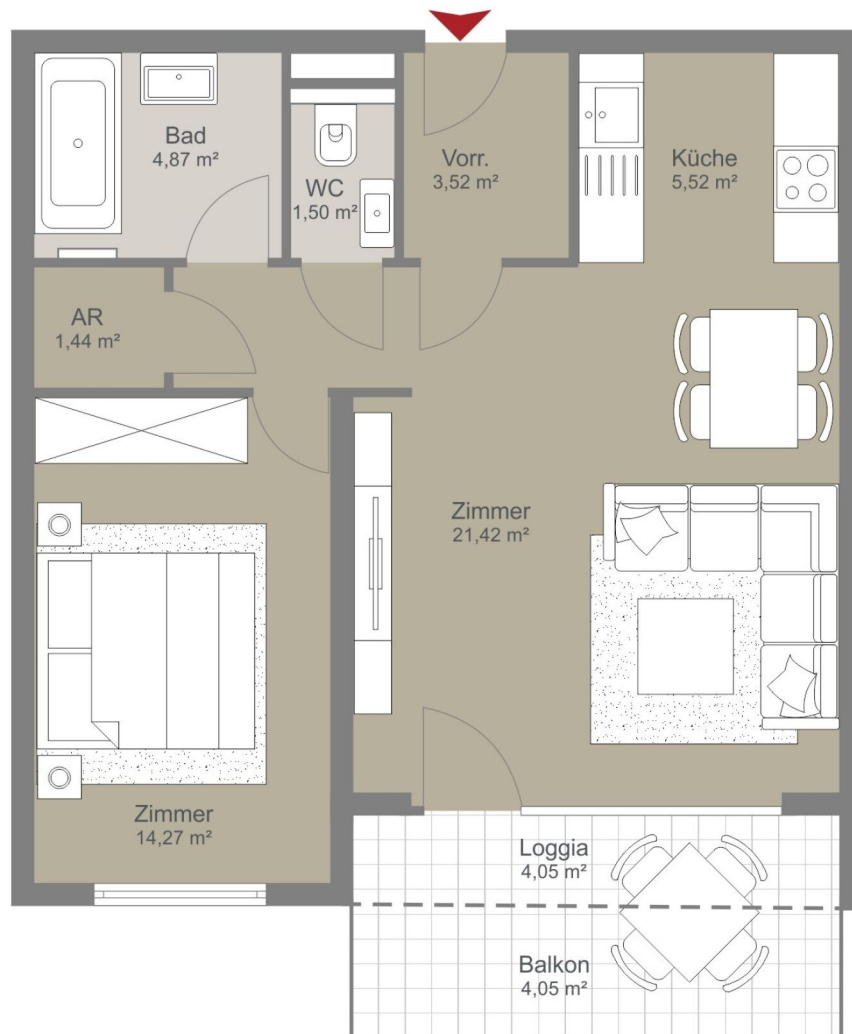
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.500 m
Höhere Schule	2.000 m

Sonstige

Geldautomat	1.000 m
Bank	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	500 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