

Muhrengasse, 1100 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55957

## **GELDANLAGE II CA. 3,9% RENDITE II BEFRISTET VERMIETET BIS 05/2027 II WG TAUGLICH II DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT SEPARATER KÜCHE II NÄHE ARTHABERPARK UND U1**



Ihr Ansprechpartner

**Enrico Gratian Adel**

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 55 44 582

enrico.adel@riwog.at

www.riwog.at

GELDANLAGE II CA. 3,9% RENDITE II BEFRISTET VERMIETET  
BIS 05/2027 II WG TAUGLICH II DACHGESCHOSSWOHNUNG  
MIT SEPARATER KÜCHE II NÄHE ARTHABER PARK UND U1



## Lage

Nähe Arthaberpark / Muhrengasse / Quellenplatz / Reumannplatz

Diese **Dachgeschosswohnung** mit ca. **91,62 m<sup>2</sup>** ist bis **31.04.2027 befristet vermietet** und steht ab sofort zum Verkauf.

Sie können die Wohnung nach Ablauf des aktuellen Mietverhältnisses selbst beziehen oder wieder vermieten, und so die für Sie beste Lösung auswählen.

Die Wohnung kann zu einem **angemessenem Mietzins** vermietet werden nachdem es sich hier um einen **Dachausbau aus 1996** handelt.

Die **südwestseitige Wohnung** befindet sich im ausgebautem Dachgeschoss mit Lift in einem gepflegtem Altbauhaus. Die Warmwasseraufbereitung und Heizung erfolgt mittels **Gasetagenheizung**. Die Küche ist mit allen notwendigen Geräten komplett ausgestattet und verbleibt in der Wohnung.

Durch die zentrale Lage des Hauses erreichen Sie die **U-Bahn Station U1 Reumannplatz** innerhalb von ca. 7 Minuten zu fuss und die Straßenbahn Line 11 und O nach nur 170 Metern.

Der Arthaberpark, Antonspark und das **bekannte Amalienbad** sowie ausreichend **Einkaufsmöglichkeiten** für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

## INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNNUTZFLÄCHE:** ca. 91,62m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 3 + Esszimmer und separate Küche
- **KELLERABTEIL:** JA

- **AUSRICHTUNG:** SÜD-WEST
- **GESCHOSS:** Dachgeschoss mit Lift

Der Mieter überweist aktuell € 1.350,- Gesamtmiete inklusive Ust. und Betriebskosten.

**Hauptmietzins NETTO: € 962,60 pro Monat und € 11.551,20 pro Jahr.**

**Kaufpreisrendite ca. 3,86%**

**Mehr Details zur Aufteilung entnehmen Sie bitte aus dem Verkaufsplan.**

#### **HIGHLIGHTS:**

- U-Bahn U1 Reumannplatz in ca. 7 Minuten zu fuss erreichbar
- Schöne Lage Nähe Arthaberpark
- Nähe Quellenplatz
- Guter Grundriss
- WG geeignet
- Dachflächenfenster mit Aussenbeschattung
- Bad mit Badewanne und Fenster
- Küche inklusive Geräte
- befristet vermietet bis 31.04.2027
- angemessener Mietzins - Dachausbau 1996

**Kaufpreis € 299.000,-**

**Betriebskosten inkl. Rücklage (Rücklage € 328,36) und Ust.: Stand 01/2025 € 619,51**

**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 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. 91,62 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Kellerfläche:	ca. 4 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	01.05.2027
		Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Etage:	1. DG	Möbiliar:	Küche
Zimmer:	4	Heizung:	Etagenheizung
Bäder:	1		
WCs:	1	Lagebewertung:	gut
Abstellräume:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
Keller:	1	Bauart:	Neubau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1996
		Ausrichtung:	Südwesten
		Energieausweis	
		Gültig bis:	09.12.2025
		HWB:	 86,51 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 2,28

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette
Befeuerung:	Gas	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne
Ausblick:	Stadtblick	Küche:	Einbauküche
Räume:	WG geeignet	Extras:	U-Bahn-Nähe, Abstellraum

## Preisinformationen

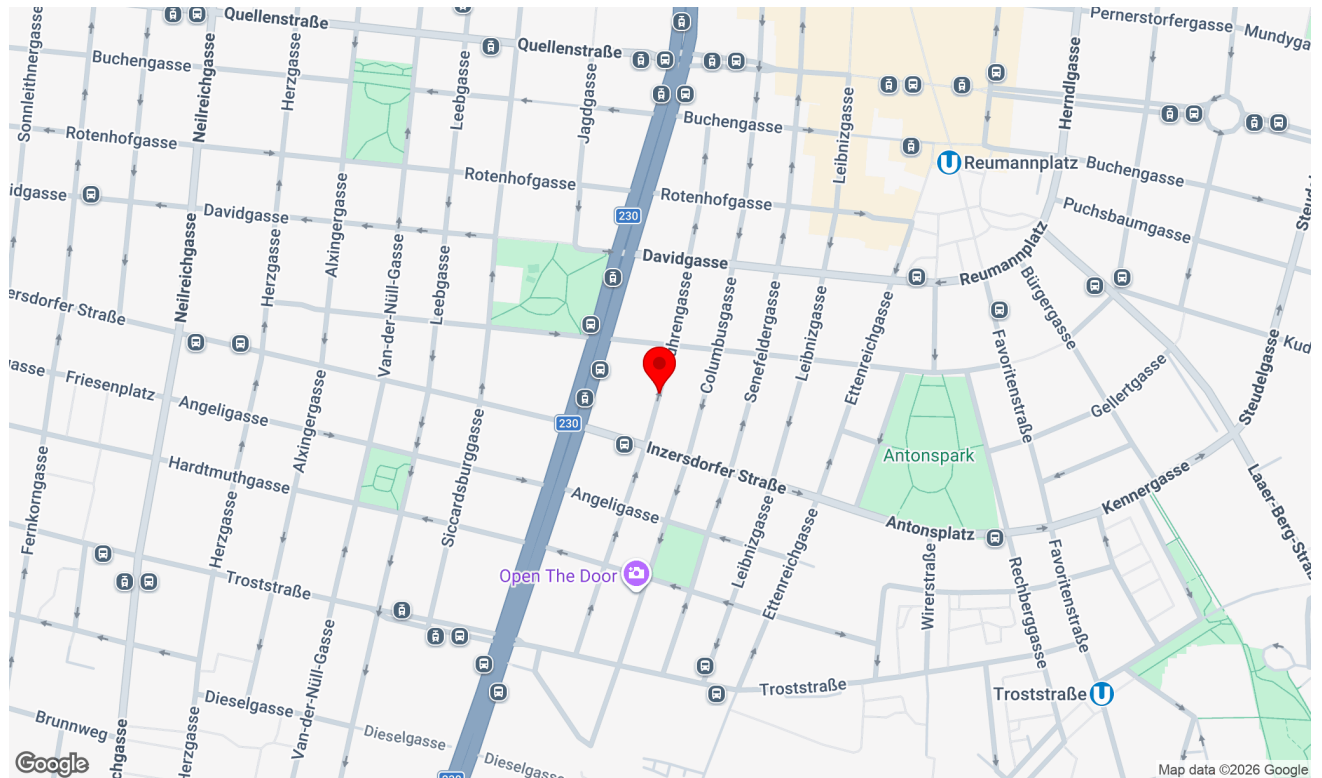
Kaufpreis:	299.000,00 €	Nettoertrag (jährlich):	11.551,20 €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> :	3.263,48 €	Rendite:	3,86 %
Betriebskosten:	204,49 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Reparaturrücklage:	328,36 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Liftkosten:	60,19 €	Vertragserrichtungskosten:	Vertragserrichter ist vom Verkäufer vorgegeben: Kosten sind 1,5% zzgl. Ust und Barauslagen vom Kaufpreis, zzgl. 0,25% bei Finanzierung / gr undverkehrsbehördlicher Genehmigung, Mag. Harald Stockinger
Umsatzsteuer:	26,47 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	619,51 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Weitere Fotos



## Lage

Muhrengasse, 1100 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	250 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.750 m

### Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	1.250 m

### Verkehr

Bus	250 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	250 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	1.250 m

### Kinder & Schulen

Schule	250 m
Kindergarten	250 m
Universität	750 m
Höhere Schule	2.500 m

### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 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