Arnsteingasse, 1150 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56038

moderne DG-Wohnung mit Balkon I U4-U6 I Anlegerhit (ca 3,1% Rendite) I zwischen Westbahnhof und Wien Zeile





Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

moderne DG-Wohnung mit Balkon I U4-U6 I Anlegerhit (ca 3,1% Rendite) I zwischen Westbahnhof und Wien Zeile





Lage

Mariahilfer Straße | Rosa-Barach-Park | Dadlerpark | Gumpendorfer Straße U | Schloss Schönbrunn

Zum **Verkauf** gelangt eine **bis 30.04.2028 befristet vermietete** und **exklusiv ausgestattete 3-Zimmer Dachgeschosswohnung** mit **ca. 71 m² Wohnfläche und einem 7,6 m² großem Balkon**. Besonders hervorzuheben sind die **offene und großzügige Grundrissgestaltung**, die **Ost/West Ausrichtung** und der **Parkblick** vom Balkon aus. Im Zuge des Dachgeschossausbaus wurde u.a. die **straßenseitige Fassade thermisch saniert und neu gestrichen.** Die **Hoffassade** wurde, im Auftrag der Eigentümergemeinschaft, bereits in Vergangenheit **thermisch saniert**. Ebenso wurde im Zuge des DG-Ausbaus das **Stiegenhaus ausgemalt** und das **Erdgeschoss im Stiegenhaus neu verfliest**. Ebenso wurde ein **Lift** installiert welcher **direkt im Stockwerk der Wohnung** hält. Die **Lage** der Wohnung überzeugt vor allem durch ihre **Nähe** zum **Schloss Schönbrunn** und zur **inneren Mariahilfer Straße**.

INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 70,91 m²
- **ZIMMER:** 3 + Abstellraum
- **BALKON:** ca. 7,61 m²
- **AUSRICHTUNG:** Ost/West
- **GESCHOSS:** 1. DG mit Lift (barrierefrei)

INFOS ZUM BESTEHENDEN MIETVERHÄLTNIS

- EUR 1.197,68 Netto-Mietertrag p.M.
- EUR 14.372,16 Netto-Mietertrag p.a.
- EUR 1.500 BMM
- MV bis 30.04.2028 befristet

Rendite = ca. 3,1%

HIGHLIGHTS

- Stylische **Einbauküche mit AEG Geräten**
- **Dielenparkett Eiche Natur, gebürstet in den Wohnräumen**
- Gasetagenheizung mit Gas Brennwert-Therme (Heizung und Warmwasseraufbereitung)
- **Fußbodenheizung**
- **Multisplit-Klimaanlage der Marke Mitsubishi** (je eine Inneneinheit pro Aufenthaltsraum)
- **Bodenfliesen** der Marke **L´argilla (60x60 cm - Farbe Grey) - Wandfliesen** der Marke **L´argilla (60x120 cm - Farbe Blanco)** im Bad & WC
- Keramiken und Armaturen von **Keramag, Treos und Steinberg** im Bad & WC
- **Fenster- u. Fenstertüren** aus **Alu mit 3-Scheiben Isolierglas**
- **Außenliegender Sonnenschutz** bei den Fenstern- und Fenstertüren (**Raffstores** - Elektrisch bedienbar über Funkhandsender)
- **Dachflächenfenster** der Marke **Velux mit 3-Scheiben Isolierglas** (Sonnenschutz nachrüstbar)
- **Wohnungseingangstüre** der Marke **Dana** (Widerstandsklasse 3 - Klimaklasse C)
- **Innentüren** der Marke **Dana** (Stumpfeinschlagend - 80/220 cm)
- **WPC Dielen** der Marke **Wohndeck** als Balkonbelag
- **Videogegensprechanlage**
- Wasseranschluss am Balkon
- **Schloss Schönbrunn** in **ca. 15 Minuten** erreichbar
- Ca. **10 Minuten** bis zum **Westbahnhof** & zur inneren **Mariahilfer Straße**
- **Supermarkt ca. 3 Minuten** entfernt

HAUS/ALLGEMEINTEILE

- Lift
- **Kinderwagen- und Fahrradabstellraum**
- Kaufgegenständlicher Wohnung ist ein **Kellerabteil mit ca. 2,90 m²** als Zubehör zugeteilt.

Eine Garage mit Stellplätzen zur Miete ist in nur ca. 4 Minuten zu Fuß erreichbar (Arnsteingasse 2).

laufende Kosten Gesamt: EUR 287,83 p.M. derzeit

Kaufpreise Anleger = 465.000 Euro zzgl 20% USt

Kaufpreis Eigennutzer = 525.000 Euro

Käuferprovision = 3% des Kaufpreises zzgl 20% USt

VERTRAGSERRICHTER (VORGEGEBEN): Mag. Markus Wieneroiter | 1,5% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust. zzgl. Barauslagen (+0,2% vom Kaupreis zzgl. Ust. bei Übernahme von allfälligen Treuhandschaften und hiermit verbundenen Pfandrechten im Zusammenhang)

Ich freue mich auf Ihre schriftlich Anfrage und stehe Ihnen gerne bei Fragen oder für einen unverbindlichen Besichtigungstermin jederzeit 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, 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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 70,91 m²
Kellerfläche:	ca. 2,9 m²
Balkonfläche:	ca. 7,61 m²
Etage:	1. DG
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	1
Keller:	1
Balkone:	1

Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Schlüsselfertig:	Ja
Beziehbar:	Befristet vermietet bis 30.04.2028
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Mobiliar:	Küche
Heizung:	Etagenheizung, Fußbodenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Neubau
Baujahr:	2023
Ausrichtung:	Ostwesten
Energieausweis:	
Gültig bis:	23.07.2028
HWB:	B 34,4 kWh/m²a
fGEE:	A+ 0,67

Ausstattung

Boden:	Dielen, Estrich, Fliesen
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas
Belüftung:	Klimaanlage
Ausblick:	Grünblick
Balkon:	Ostbalkon / -terrasse
Räume:	WG geeignet

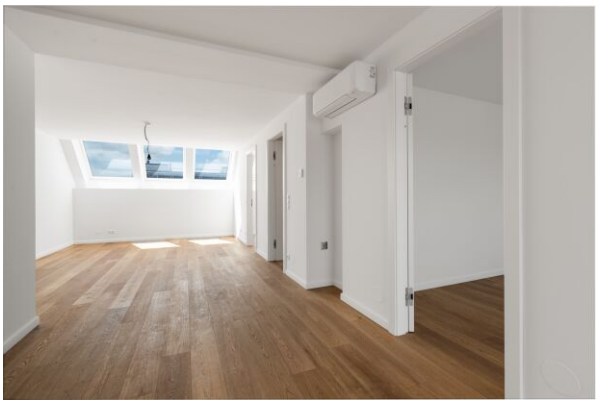
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung
Beleuchtung:	Deckenleuchten
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
WCs:	Toilette
Bad:	Dusche
Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum

Preisinformationen

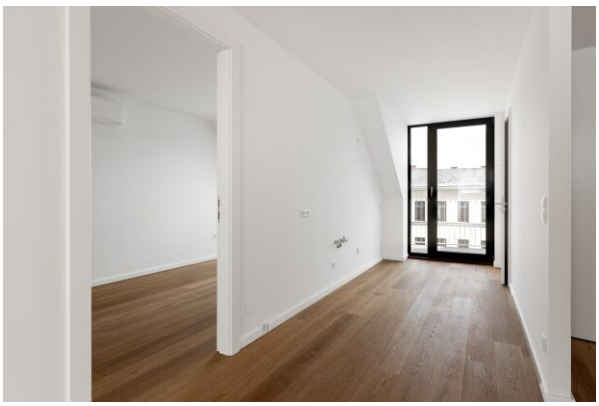
Kaufpreis:	465.000,00 €
Betriebskosten:	149,02 €
Reparaturrücklage:	100,97 €
Liftkosten:	20,85 €
Umsatzsteuer:	16,99 €
Monatliche Gesamtbelastung:	287,83 €

Reparaturrücklage:	45.252,84 € per 31.12.2024
Nettoertrag (jährlich):	16.363,56 €
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	Mag. Markus Wieneroiter | Universitätsring 12/1/13 A-1010 Wien | 1,5% (+0,2% vom Kaupreis zzgl. Ust. bei Übernahme von allfälligen Treuhandschaften und hiermit verbundenen Pfandrechten im Zusammenhang) zzgl. 20% Ust, zzgl. Barauslagen
Provision:	16.740,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos

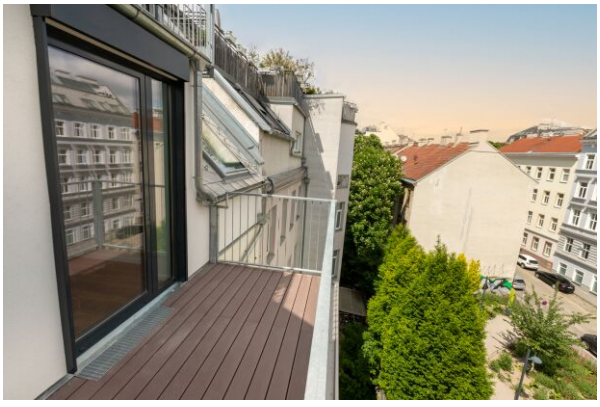










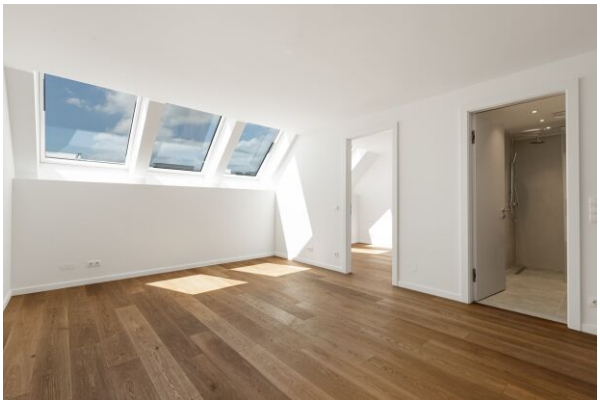


RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX









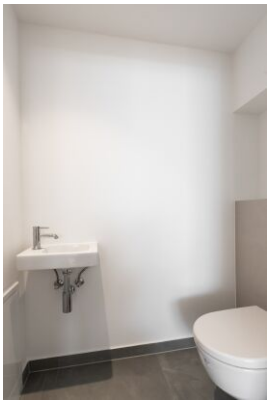




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX













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













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

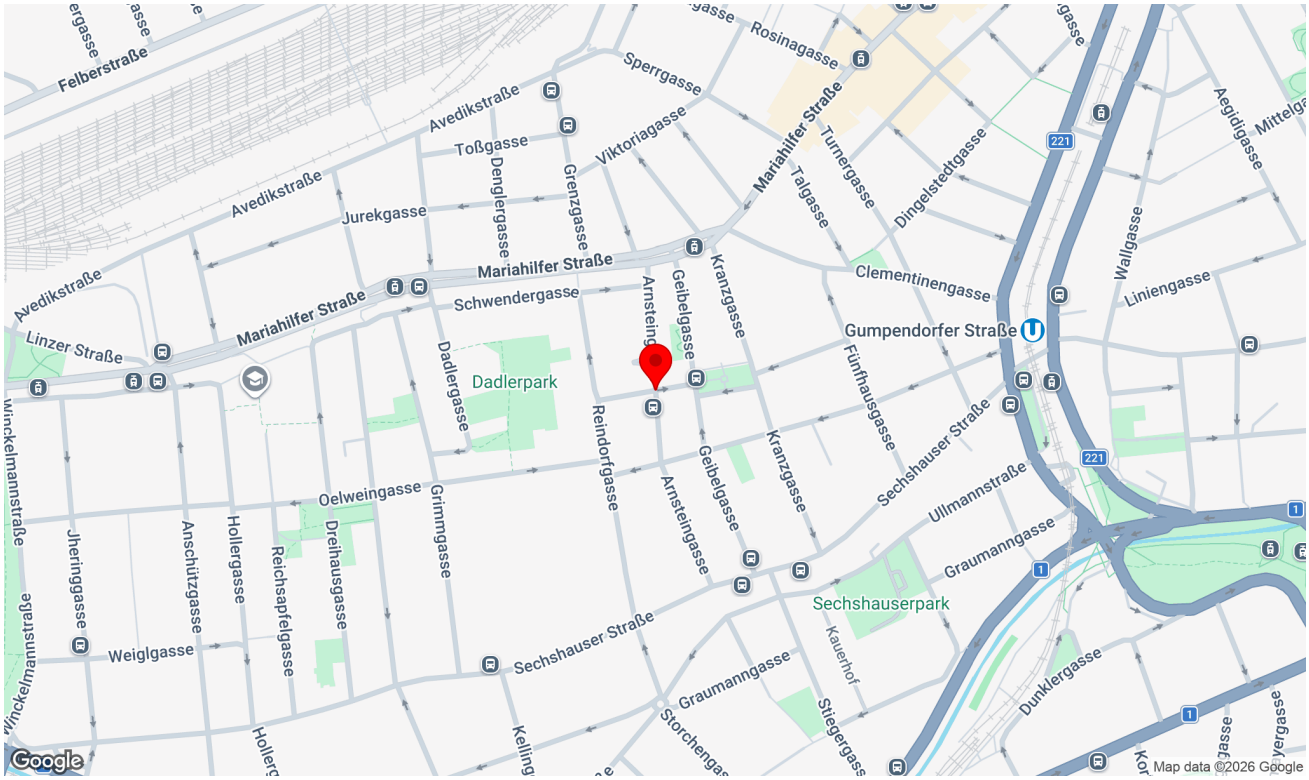
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

FN: 318868 z
HG Wien

IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

Arnsteingasse, 1150 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	250 m
Klinik	250 m
Krankenhaus	1.250 m

Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

Bus	250 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	250 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.750 m

Kinder & Schulen

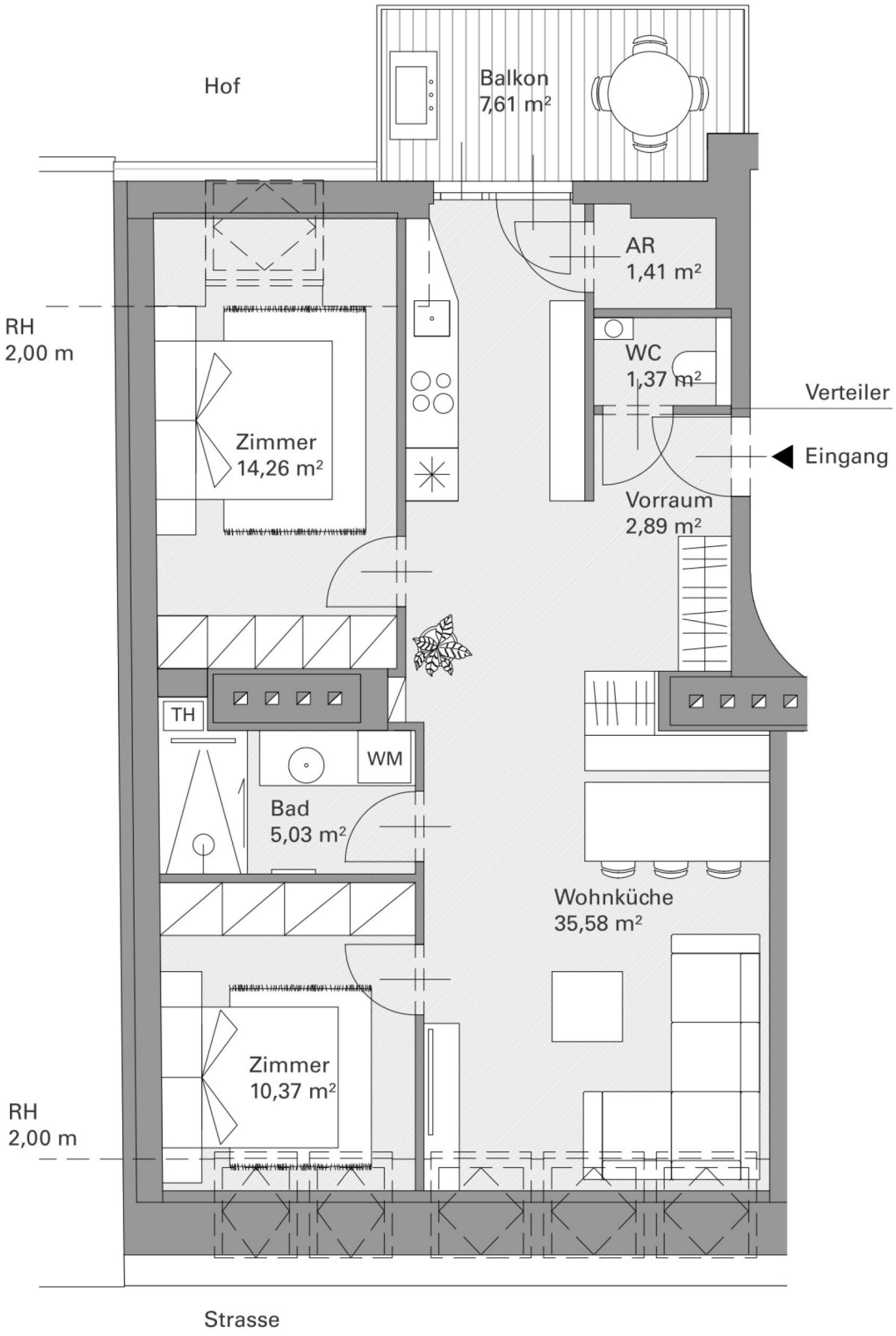
Schule	250 m
Kindergarten	250 m
Universität	500 m
Höhere Schule	1.000 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 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

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