

1160 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56289

TINY APARTMENT - Gut vermietete und komplett in den Innenhof gelegene Balkonwohnung | MV bis 2027



Ihr Ansprechpartner

Manuel Wagner

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 676 / 96 89 777

manuel.wagner@riwog.at

www.riwog.at

TINY APARTMENT - Gut vermietete und komplett in den Innenhof gelegene Balkonwohnung | MV bis 2027



Lage

U6 Thaliastraße

Zum Verkauf gelangt eine **bis 2027 vermietete Zweiraumwohnung mit smartem Grundriss**. Ob als **langfristige Investitionsmöglichkeit** oder in absehbarer Zukunft für einen selbst, durch die **stetigen Mieteinnahmen** mit **Möglichkeit zur Indexierung** ist das Eigenkapital wohlüberlegt veranlagt.

Der aktuelle **Mietvertrag wurde mit 15.05.2025 abgeschlossen** und ist auf **3 Jahre befristet**. Der **monatlich vereinbarte Nettomietzins beträgt €595 und somit jährlich €7.140,-**

Eine Kautiön von €2.800,- wurde vom Vermieter/Eigentümer sichergestellt. Gerne kann bei weiterem Interesse der Mietvertrag zur Verfügung gestellt werden.

Um **Leerstände so minimal** wie möglich zu halten, wurden die Wohnungen für **maximale Flexibilität auf kleinstem Raum konzipiert**.

Barrierefrei bis zur Wohnungseingangstür verfügt diese über **Fußbodenheizung, Zentralheizung, Außenbeschattung** sowie eine hochwertige Einbauküche (Wert ca. €6.000,-) und gliedert sich wie folgt auf:

AUFTEILUNG

- **Vorraum mit Zugang zum Badezimmer sowie Wohnküche**
- **Badezimmer mit Waschtisch, WM-Anschluss, großer Walk-in-Dusche und WC**
- **Wohnzimmerküche**
- **Schlafzimmer mit Schiebetür und Zugang zum Balkon**

- ostseitiger Innenhofbalkon

AUSSTATTUNG

Hochwertig und in zeitlosem Design verfügt die Wohnung über folgende Highlights:

- Zentralheizung
- Echtholzparkett mit 4,5mm Nutzschiicht
- Mehrscheibenverglasung inklusive Außenbeschattung (Screens)
- Raumhöhe bis zu 2,85m
- Einbauküche mit Gefrierkombination, Geschirrspüler, Ceranfeld, Dunstabzug sowie Backofen

Die Allgemeinflächen bieten zusätzlich ein **zugehöriges Kellerabteil sowie Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze.**

LAGE

Der **Brunnenmarkt ist als längster Straßenmarkt Wiens nur 7 Gehminuten entfernt** und der **7. Bezirk mit unzähligen Geschäften, Restaurants und Bars** ebenfalls durch einen kurzen Spaziergang erreichbar.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

Die **U6-Station Thaliastraße** ist fußläufig erreichbar (ca. 5 Minuten) und gleich um die Ecke hält die **Buslinie 48A**, Fahrtrichtung Baumgartner Höhe.

Auch die **Straßenbahnlinien 46 und 9** sind in Gehweite. Weiters ist das **Wiener Rad-Netz in Verbindung mit einer nahegelegenen Citybike-Station** (ca. 150m entfernt) ebenfalls optimal ausgebaut.

Sollte trotz hervorragender Öffi-Anbindung ein Parkplatz gewünscht sein, gibt es unweit von der Wohnung (2min Fußweg) **Garagenplätze zu kaufen. Pro Stellplatz ja nach Größe ca. €25.000-30.000,--**

Da es sich um einen Privatverkauf handelt und sich die Wohnung in gebrauchtem Zustand befindet, haftet der/die Verkäufer/in weder für einen bestimmten Zustand, eine bestimmte Nutzbarkeit, einen bestimmten Ertrag noch eine bestimmte Größe des Kaufgegenstandes. Vielmehr wird jegliche Gewährleistung zwischen den Parteien einvernehmlich ausgeschlossen. Dies gilt auch für Mängel am Kaufgegenstand, die mit freiem Auge nicht erkennbar sind. Der Verkauf der Wohnung und des Mobiliars erfolgt unter Ausschluss der Gewährleistung. Die Wohnung sowie das Mobiliar werden verkauft wie besichtigt.

Kaufpreis Wohnung:

EUR 249.000,--

Vorschreibung Wohnung pro Monat:

EUR 95,50 Betriebskosten

EUR 23,40 Rücklage

EUR 9,55 USt.

EUR 128,45 gesamt

Kaufpreis Garagenplatz: (optional verfügbar)

EUR 30.000-35.000,-- /Stellplatz

(Betriebskosten werden bei weiterem Interesse je Stellplatz übermittelt.)

Nebenkosten:

Provision: EUR 8.964,-- inkl. 20% USt. (3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.)

Besuchen Sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit über 1000 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. 31,31 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Kellerfläche:	ca. 1,91 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Balkonfläche:	ca. 4,72 m ²	Beziehbar:	14.05.2027
		Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Etage:	3. Etage	Mobiliar:	Küche, Bad
Zimmer:	2	Heizung:	Zentralheizung
Bäder:	1		
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Keller:	1	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Balkone:	1	Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1977
		Ausrichtung:	Osten
		Letzte Generalsanierung:	2019
		Energieausweis	
		Gültig bis:	21.08.2027
		HWB:	B 32,57 kWh/m ² a
		fGEE:	B 0,9

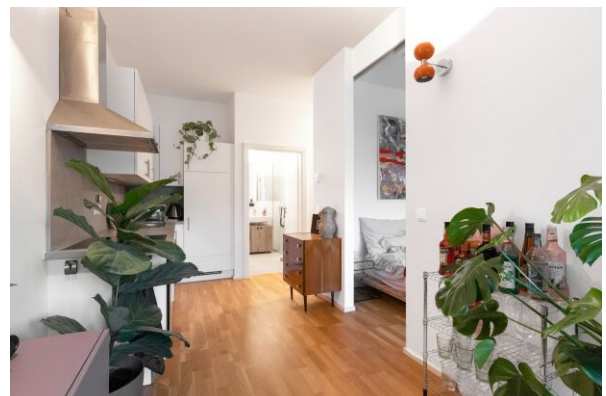
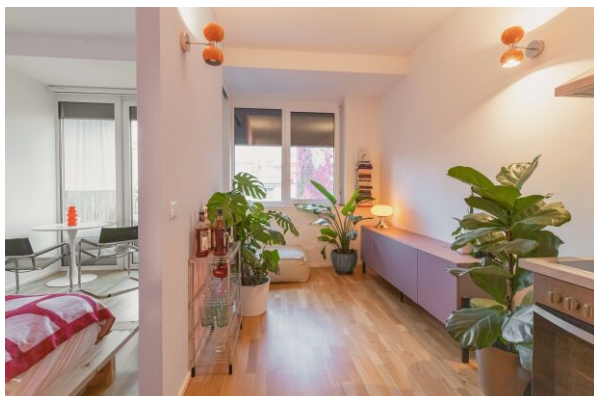
Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Balkon:	Ostbalkon / -terrasse
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Befeuerung:	Gas	WCs:	Toilette

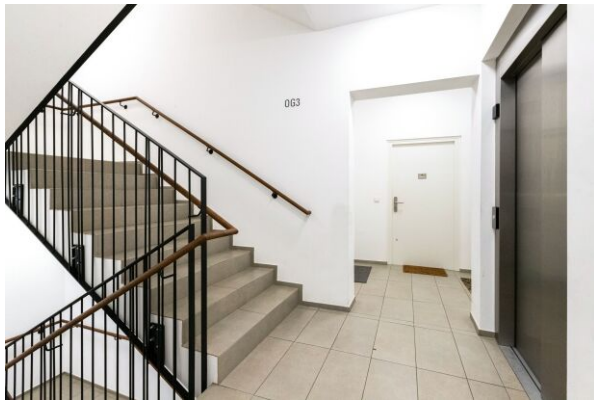
Preisinformationen

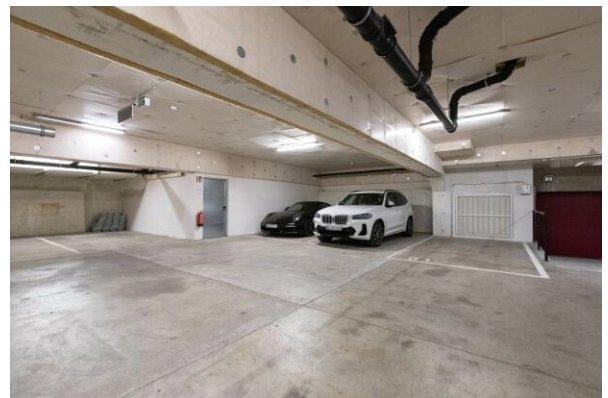
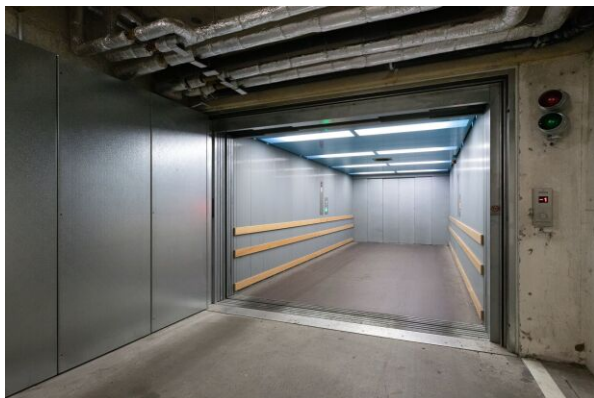
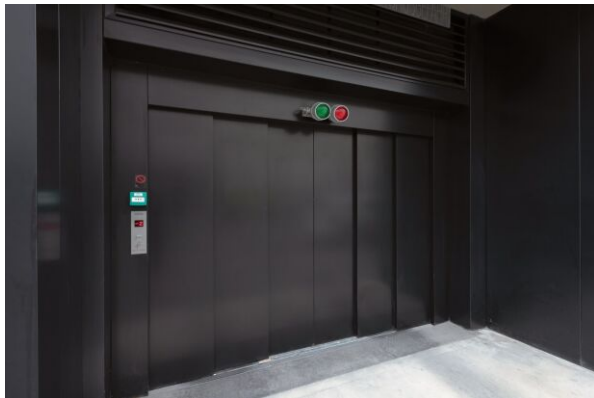
Kaufpreis:	249.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Betriebskosten:	95,50 €	Provision:	8.964,00 € inkl. 20% USt.
Reparaturrücklage:	23,40 €		
Umsatzsteuer:	9,55 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	128,45 €		

Weitere Fotos





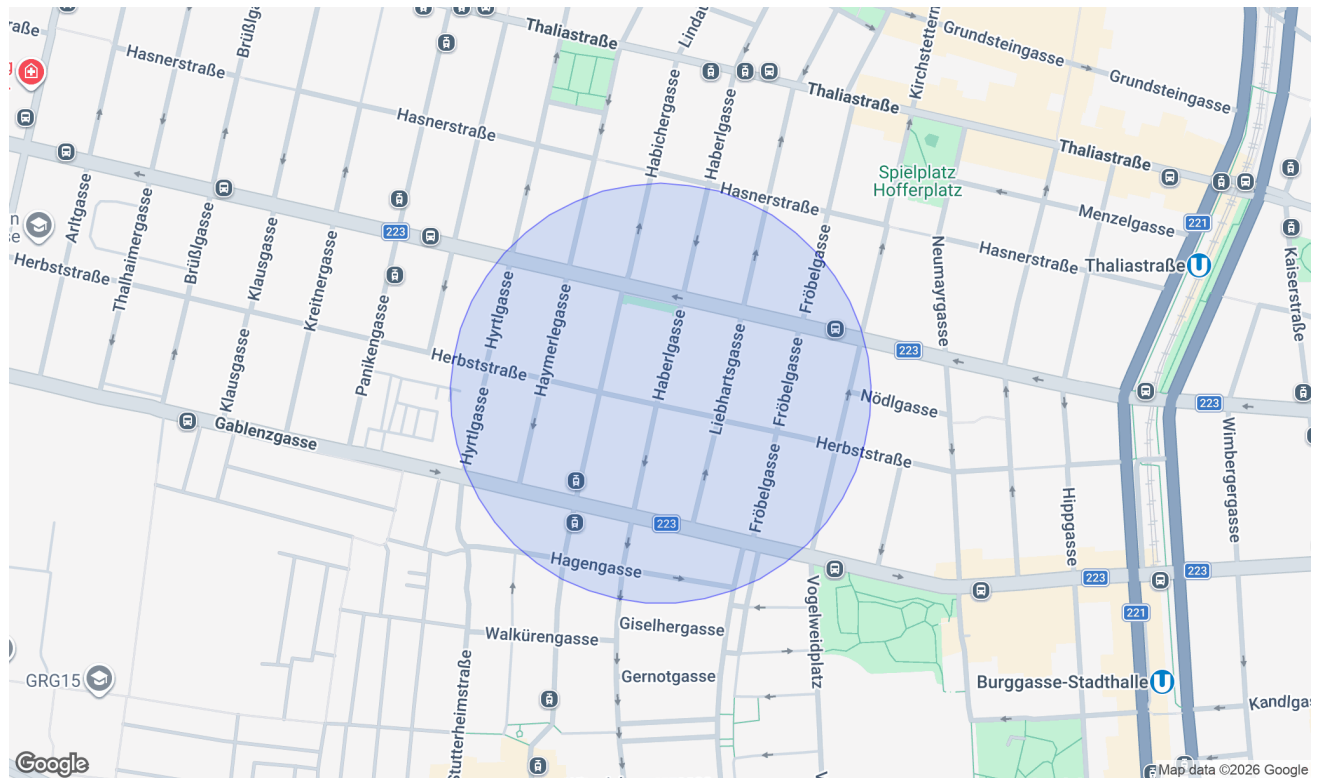






Lage

1160 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

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

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

Verkehr

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

Kinder & Schulen

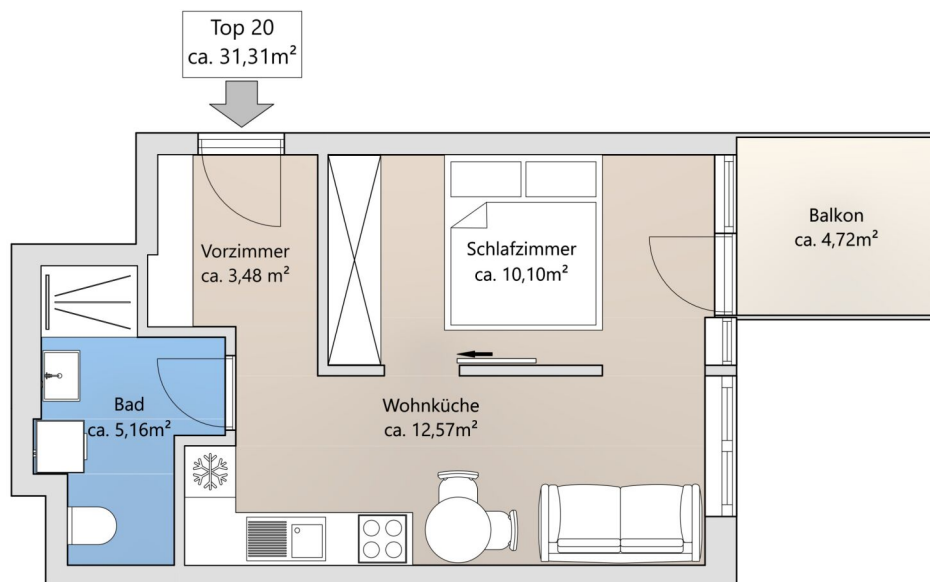
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



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