

1160 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56281

## TINY APARTMENT - verkehrsgünstig gelegene und gut vermietete Anlegerwohnung | MV bis 2030



Ihr Ansprechpartner

**Manuel Wagner**

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 676 / 96 89 777

[manuel.wagner@riwog.at](mailto:manuel.wagner@riwog.at)

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

## TINY APARTMENT - verkehrsgünstig gelegene und gut vermietete Anlegerwohnung | MV bis 2030



### Lage

U6 Thaliastraße

Zum Verkauf gelangt eine **bis 2030 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 01.01.2025 abgeschlossen** und ist auf **5 Jahre befristet**. Der **monatlich vereinbarte Nettomietzins beträgt €591,- und somit jährlich €7.092,-**

**Eine Kautions 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**
- **Tageslichtbad mit Waschtisch, WM-Anschluss, großer Walk-in-Dusche und WC**
- **Wohnzimmer mit Einbauküche**
- **Schlafzimmer mit Schiebetür und Platz für Schreibtisch sowie Kleiderschrank**

## 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 220.000,--

**Vorschreibung Wohnung pro Monat:**

EUR 94,43 Betriebskosten

EUR 20,80 Rücklage

EUR 9,44 USt

**EUR 124,67 gesamt**

**Kaufpreis Garagenplatz:** (optional verfügbar)

EUR 30.000-35.000,-- /Stellplatz

(Betriebskosten werden bei weiterem Interesse je Stellplatz übermittelt.)

**Nebenkosten:**

Provision: EUR 7.920,-- inkl. 20% USt. (3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.)

Besuchen Sie auch unsere Homepage [WWW.RIWOG.AT](http://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. 30,96 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:             | Wohnen, Anlage                      |
| Kellerfläche: | ca. 1,91 m <sup>2</sup>  | Schlüsselfertig:         | Ja                                  |
|               |                          | Beziehbar:               | 01.01.2030                          |
| Etage:        | 3. Etage                 | Eigentumsform:           | Wohnungseigentum                    |
| Zimmer:       | 2                        | Mobiliar:                | Küche, Bad                          |
| Bäder:        | 1                        | Heizung:                 | Zentralheizung                      |
| WCs:          | 1                        |                          |                                     |
| Keller:       | 1                        | Lagebewertung:           | sehr gut                            |
|               |                          | Lärmpegel:               | geringe Beeinträchtigung            |
|               |                          | Erschließung:            | vollerschlossen                     |
|               |                          | Bauart:                  | Neubau                              |
|               |                          | Zustand:                 | gepflegt                            |
|               |                          | Baujahr:                 | 1977                                |
|               |                          | Ausrichtung:             | Osten                               |
|               |                          | Letzte Generalsanierung: | 2019                                |
|               |                          | Energieausweis           |                                     |
|               |                          | Gültig bis:              | 21.08.2027                          |
|               |                          | HWB:                     | <b>B</b> 32,57 kWh/m <sup>2</sup> a |
|               |                          | fGEE:                    | <b>B</b> 0,9                        |

## Ausstattung

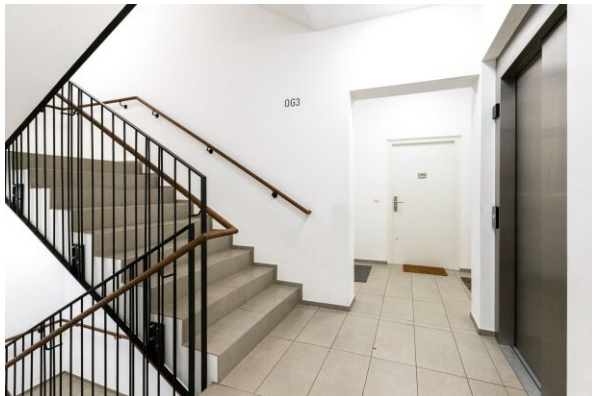
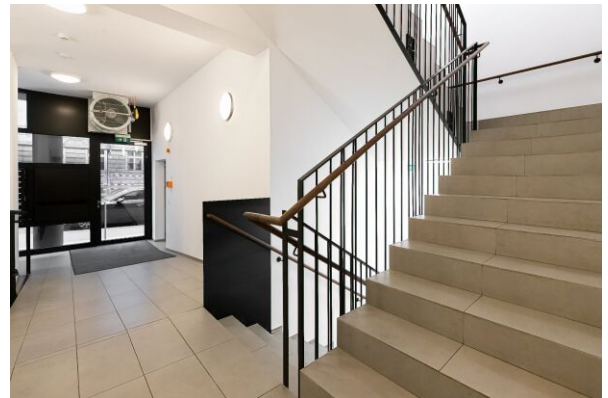
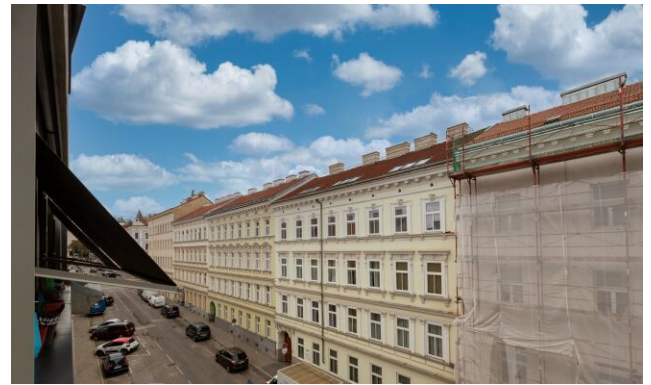
|             |                                |                |  |
|-------------|--------------------------------|----------------|--|
| Boden:      | Fliesen, Parkett               | WCs:           | Toilette                               |
| Fahrstuhl:  | Personenaufzug                 | Bad:           | Bad mit Fenster, Dusche,<br>Bad mit WC |
| Befeuerung: | Gas                            | Küche:         | Einbauküche                            |
| Fenster:    | Außenliegender<br>Sonnenschutz | Stellplatzart: | Tiefgarage                             |
| Fernsehen:  | Kabel / Satelliten-TV          | Extras:        | U-Bahn-Nähe,<br>Fahrradraum            |

## Preisinformationen

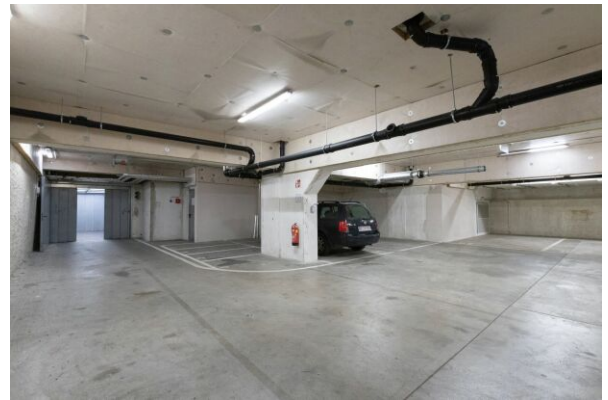
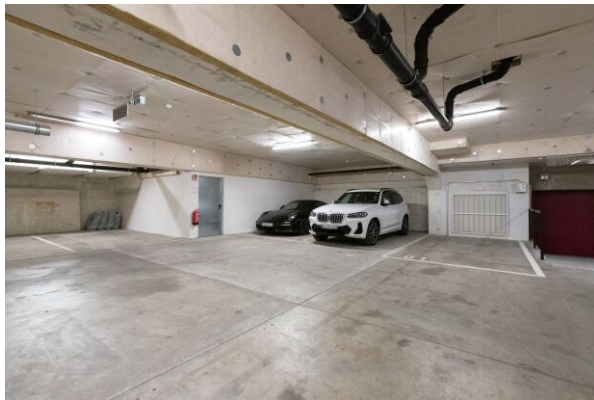
|                             |              |                             |                           |
|-----------------------------|--------------|-----------------------------|---------------------------|
| Kaufpreis:                  | 220.000,00 € | Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 %                     |
| Betriebskosten:             | 94,43 €      | Grunderwerbsteuer:          | 3,5 %                     |
| Reparaturrücklage:          | 20,80 €      | Provision:                  | 7.920,00 € inkl. 20% USt. |
| Umsatzsteuer:               | 9,44 €       |                             |                           |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 124,67 €     |                             |                           |

## Weitere Fotos



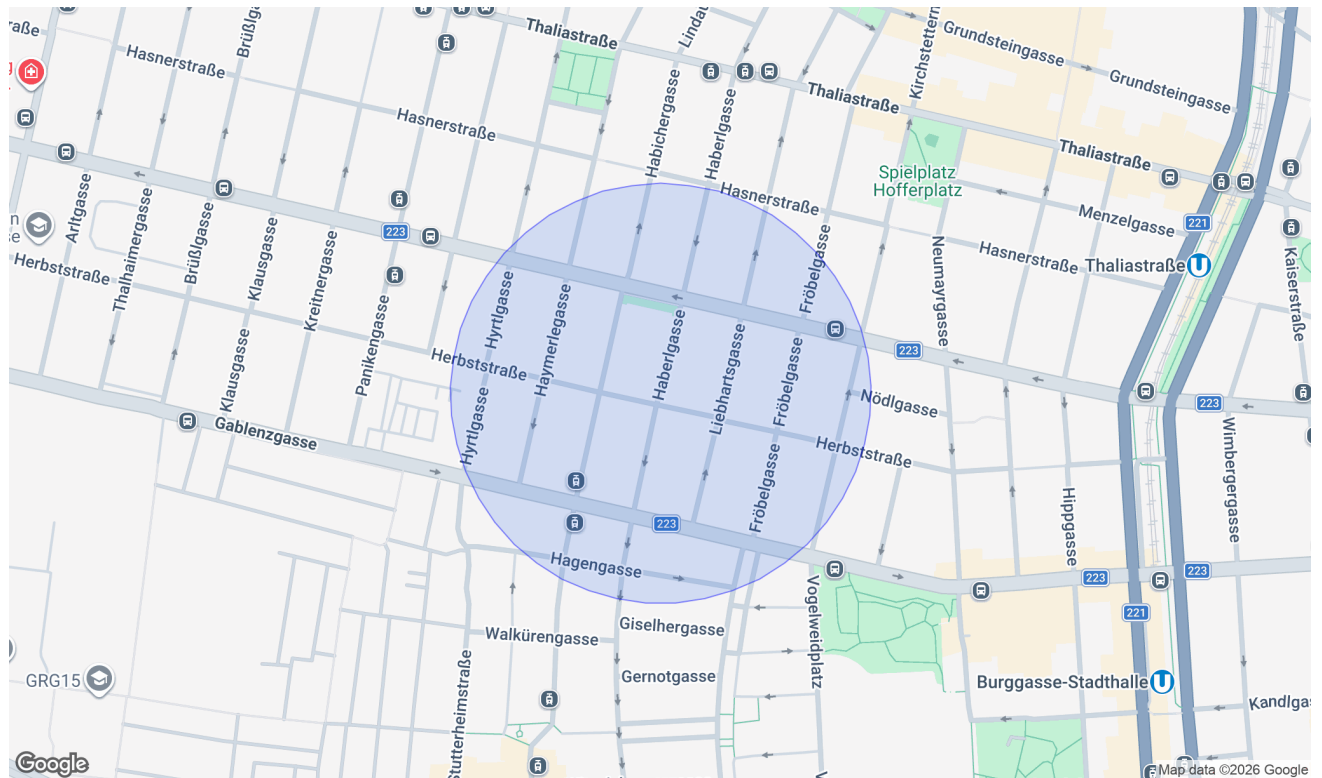






## Lage

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

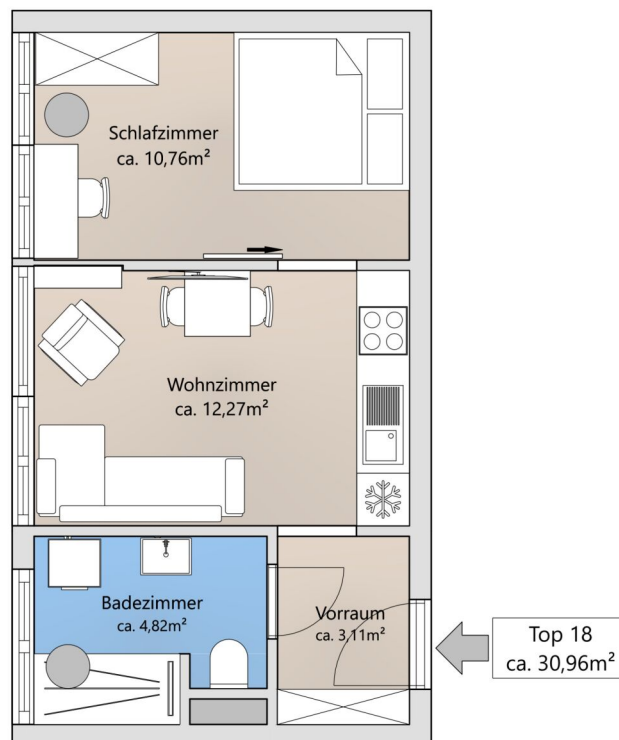
|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 500 m   |
| Kindergarten  | 500 m   |
| Universität   | 1.000 m |
| Höhere Schule | 1.000 m |

### 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