

1230 Wien | Haus | Objektnummer: 56484

MIETKAUF | Ca. 404 m² Nutzfläche | Sanierungsbedürftig | Potenzial zum Luxuseinfamilienhaus oder Mehrgenerationenhaus | Ost/West | Großer Garten & Garage



Ihr Ansprechpartner

Learco Andrea Tews, MSc (WU)

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 24 79 331

learco.tews@riwog.at
www.riwog.at

MIETKAUF | Ca. 404 m² Nutzfläche | Sanierungsbedürftig | Potenzial zum Luxuseinfamilienhaus oder Mehrgenerationenhaus | Ost/West | Großer Garten & Garage



Lage

Die Liegenschaft liegt inmitten einer Wohngegend umgeben von Einfamilienhäusern. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich u.a. im Kaufpark Alterlaa, welcher in einem etwa zwölfminütigen Fußmarsch oder in ca. vier Minuten mit dem Auto erreichbar ist.

Folgende Verkehrsmittel stehen für die öffentliche Verkehrsanbindung in näherer Umgebung zur Verfügung:

Autobus (64A, 64B, 65A, 66A, 67B, N8, N64, N66)

U-Bahn (U6) - ca. 12-14 Gehminuten entfernt

Für eine gute Anbindung zum Individualverkehr sorgt der schnell erreichbare Knoten Inzersdorf.

Zur **Vermietung auf 3 Jahre befristet mit Kaufoption** gelangt ein **sanierungsbedürftiges Haus** mit derzeit **ca. 404 m² Nutzfläche (inkl. Keller, Dachboden und Garage)** in der **Johann-Gottke-Gasse** **inmitten einer gediegenen Wohngegend unweit des Steinsees**. Die **aktuelle Nutzfläche verteilt sich auf ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, zwei Obergeschosse und einen unausgebauten Dachboden**. Die **Grundstücksfläche** beträgt lt. Grundbuch **ca. 540 m²**. Absoluter **Highlight** des **Ost/West ausgerichteten Hauses** ist der **großzügige Garten**. Als **weitere Annehmlichkeit** verfügt das Haus über eine **Garage, über welche man direkt in das Haus gelangt**. Das Haus birgt **großes Potenzial** für ein **großzügiges Luxus-Einfamilienhaus oder für ein exklusives Zweifamilien-/Mehrgenerationenhaus mit jeweils zahlreichen Highlights (siehe Pläne & Visualisierungen der unverbindlichen Architekten-Studien - gerne werden die Studien auf Anfrage übermittelt)**.

INFOS ZUM BESTAND (FLÄCHENANGABEN LT. VERMESSUNG BZW. LT. GBA)

- **WOHNNUTZFLÄCHE:** ca. 296,19 m² (EG, 1. und 2.OG)
- **DACHBODEN:** ca. 63,85 m²
- **KELLER:** ca. 29,10 m²
- **GARAGE:** ca. 14,94 m²
- **NUTZFLÄCHE GESAMT:** ca. 404,08 m² (inkl. Keller, Dachboden und Garage)
- **ZIMMER:** 10
- **GESCHOSSE:** KG, EG, 1.OG, 2.OG und Dachboden
- **GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:** ca. 540 m²
- **AUSRICHTUNG:** Ost (Garten) / West (Straße)
- **ZUSTAND:** sanierungsbedürftig

HIGHLIGHTS DER LUXUS-EINFAMILIENHAUS-STUDIE (BESTANDSSANIERUNG/UMBAU)

- ca. **352 m² Nutzfläche** (inkl. Garage & Keller)
- **KG, EG, 1.OG, 2.OG und DG**
- **Garage mit direkt Zugang zum Wohnbereich**
- **Lift welcher alle Wohn-Ebenen barrierefrei verbindet**
- **Wohnsalon mit Kamin und Blick in den Garten**
- **Großer separater Küchenbereich inkl. Speis**
- **Esszimmer** unter dem Luftraum der Galerie **mit fantastischer Raumhöhe von ca. 5 m**
- **Großzügiger Garten mit Pool und Gartenterrasse**
- ca. **18 m² Balkon im 1. OG**
- **Traumhafter Wellnessbereich mit Sauna, Ruheraum, Bad mit verglaster Wellness-Dusche und Terrasse mit Whirlpool**
- **4 Schlafzimmer** - davon **1 Masterbedroom mit Schrankraum und Wellness-Bad en Suite**
- **Separates Büro oder Praxis im 2. OG** mit **eigenem Eingang/Zugang zum Lift**
- **Ost/West Ausrichtung**

HIGHLIGHTS DER ZWEIFAMILIEN-/MEHRGENERATIONENHAUS-STUDIE (BESTANDSSANIERUNG/UMBAU)

- **2 Einheiten** mit ges. ca. **325 m² Nutzfläche** (inkl. Keller & Garage)
- **TOP 1**
 - ca. **170 m² NFL**
 - **4 Zimmer**
 - **KG, EG und 1.OG**
 - **großzügiger Garten mit Pool und Gartenterrasse**
 - ca. **18 m² Balkon im 1.OG**
 - **Garage mit direktem Zugang zum Wohnbereich**
- **TOP 2**
 - **156 m² NFL**
 - **4 Zimmer**
 - **EG (Eingang/Vorraum), 1. und 2.OG und ca. 57 m² Dachterrasse**
 - **eigener Lift welcher alle Wohn-Ebenen und die Dachterrasse barrierefrei verbindet - ideal für ältere Generationen**

KONDITIONEN MIETKAUF

Hauptmietzins: € 2.000,00 zzgl. 10% USt. (= € 2.200,00 inkl. 10 % USt.) p. M.

Optionsentgelt: € 1.000,00 zzgl. 20 % USt. (= € 1.200,00 inkl. 20% USt.) p. M.

BK-Akonto: € 200,00 zzgl. 10 % USt. (= € 220,00 inkl. 10 % USt.) p. M. derzeit

Befristung des Mietvertrages: 3 Jahre

Kaution: € 10.860,00

Kaufpreis der Liegenschaft wenn die Kaufoption gezogen wird: € 665.000,00 - bei Erwerb der Liegenschaft wird das bisher gezahlte Netto-Optionsentgelt dem Kaufpreis gutgeschrieben.

Provision (bei Kauf der Liegenschaft): 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtung (bei Kauf der Liegenschaft): 1,5% netto zzgl. gesetzl. USt., Barauslagen und Beglaubigungskosten (RA Mag. Claus Schmidt-Gentner)

Das Haus wird in sanierungsbedürftigem Zustand, wie liegt und steht und wie besichtigt, verkauft. Für den Zustand und Funktionalität des Hauses wird keine Gewährleistung übernommen.

Die gezeigten Visualisierungen basierend auf der Luxus-Einfamilienhaus-Studie sind unverbindlich und dienen der Veranschaulichung. Gerne kann eine entsprechende Baumfirma empfohlen werden.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe bei Fragen gerne zur Verfügung!

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter www.RIWOG.at mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 540 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 404,08 m ²	Mietdauer:	3 Jahre
Rohdachbodenfläche:	ca. 63,85 m ²		
Kellerfläche:	ca. 29,1 m ²	Zustand:	sanierungsbedürftig
Garagenfläche:	ca. 14,94 m ²	Ausrichtung:	Ostwesten
Etage:	KG, EG, 1.OG, 2.OG und Dachboden	Energieausweis	
Zimmer:	10	Gültig bis:	21.03.2034
Bäder:	3	HWB:	 197,4 kWh/m ² a
WCs:	3	fGEE:	 3,19
Abstellräume:	2		
Keller:	1		
Terrassen:	1		
Garagen:	1		

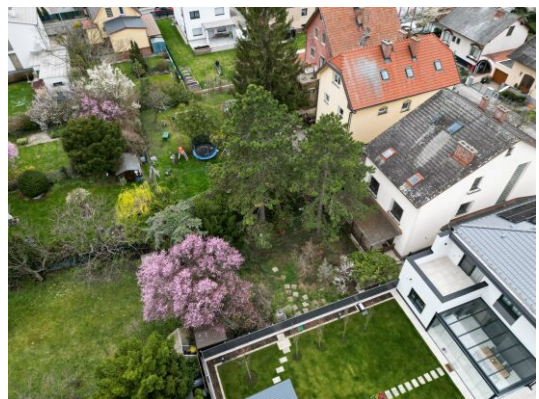
Ausstattung

Befeuerung:	Öl	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bidet, Bad mit WC
Ausblick:	Grünblick		
Balkon:	Ostbalkon / -terrasse	Stellplatzart:	Garage
WCs:	Gäste-WC	Extras:	Gartennutzung

Preisinformationen

Gesamtmiete:	3.620,00 €	Kaution:	10.860,00 €
Miete:	2.000,00 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	200,00 €	Miete mit Kaufoption:	Ja
Sonstiges:	1.000,00 €		
Umsatzsteuer:	420,00 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	3.620,00 €		

Weitere Fotos





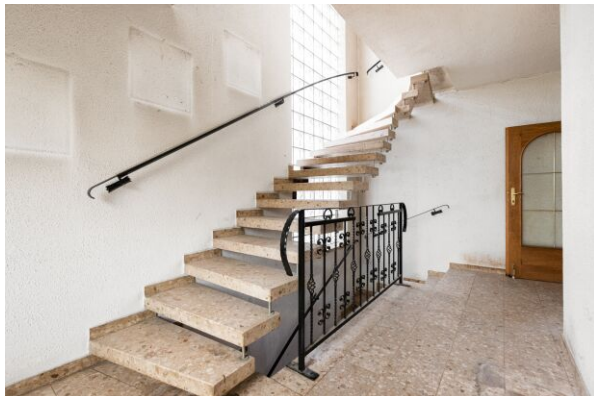




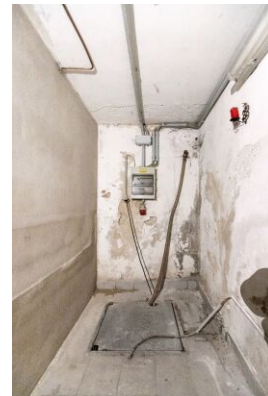
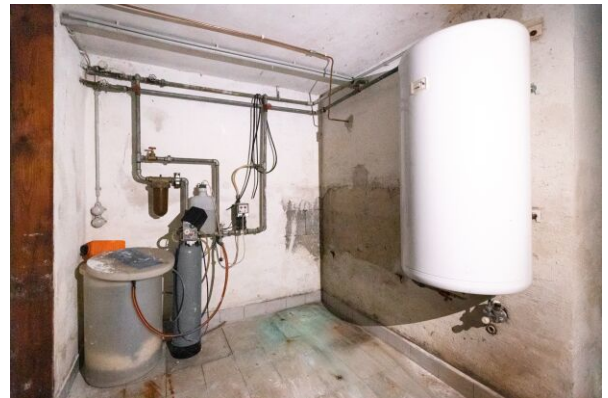
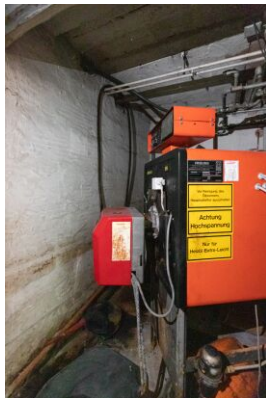










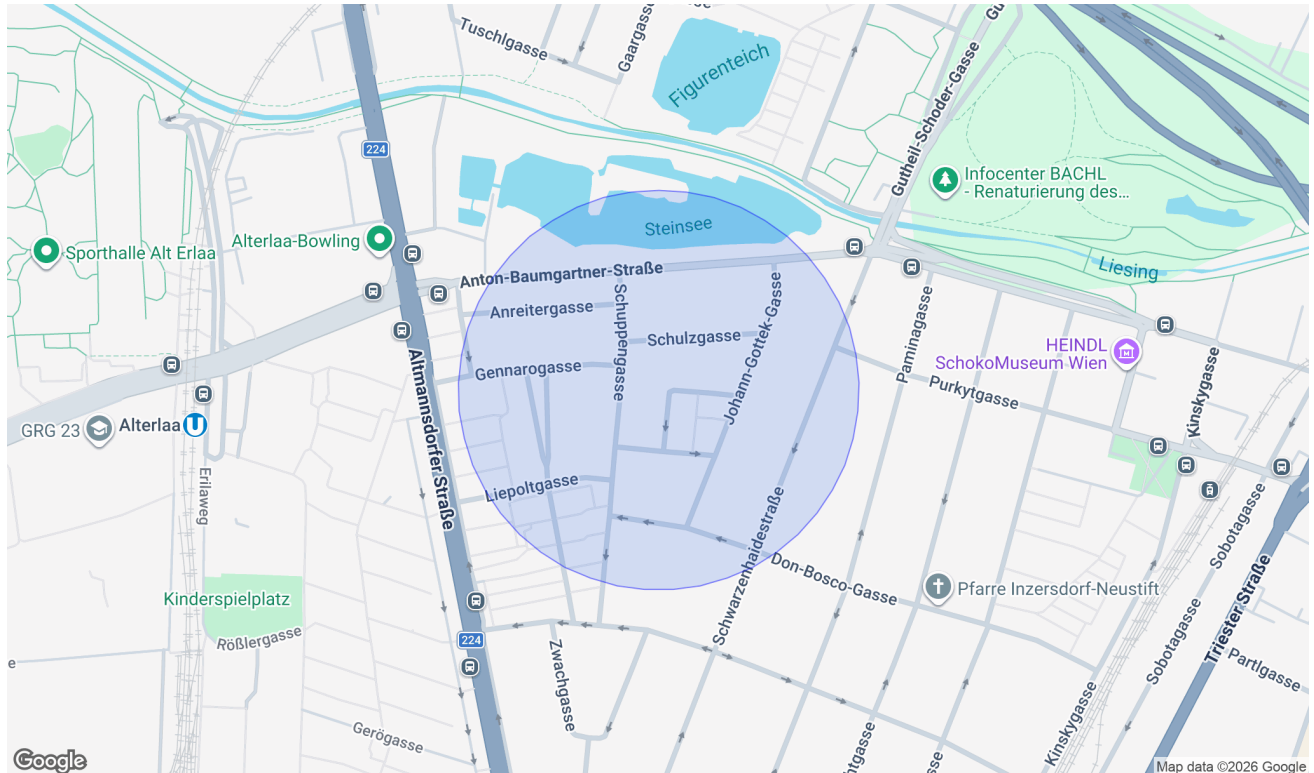






Lage

1230 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

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

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	2.000 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	1.000 m

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	4.000 m
Höhere Schule	3.000 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

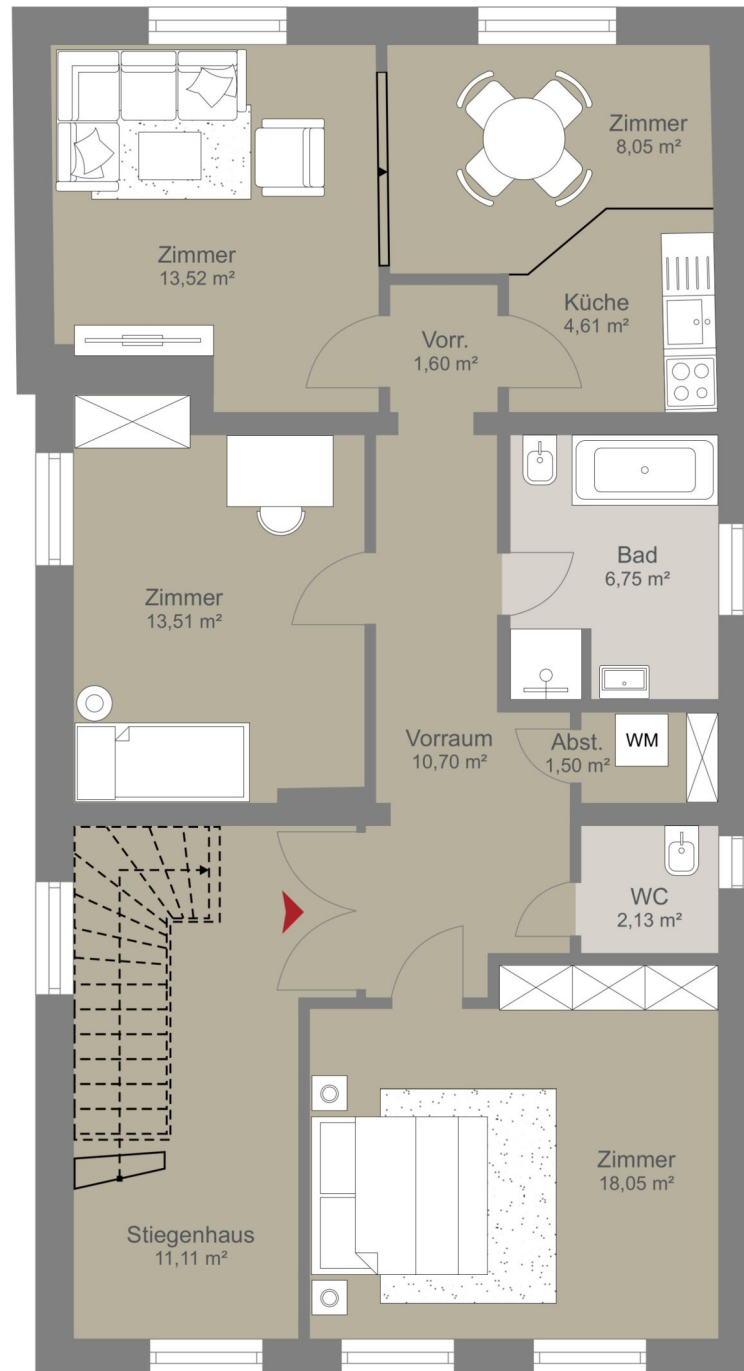
Pläne

RIWOG

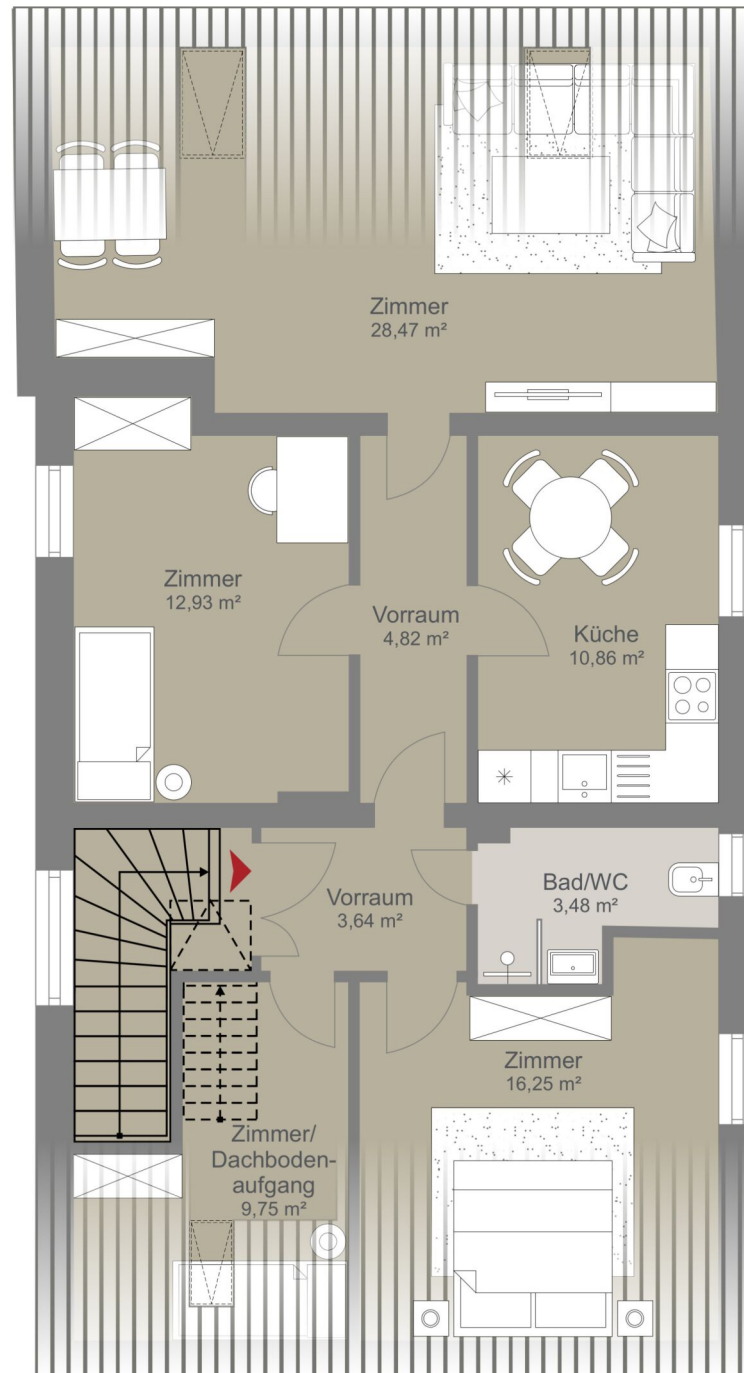
PLAN IST



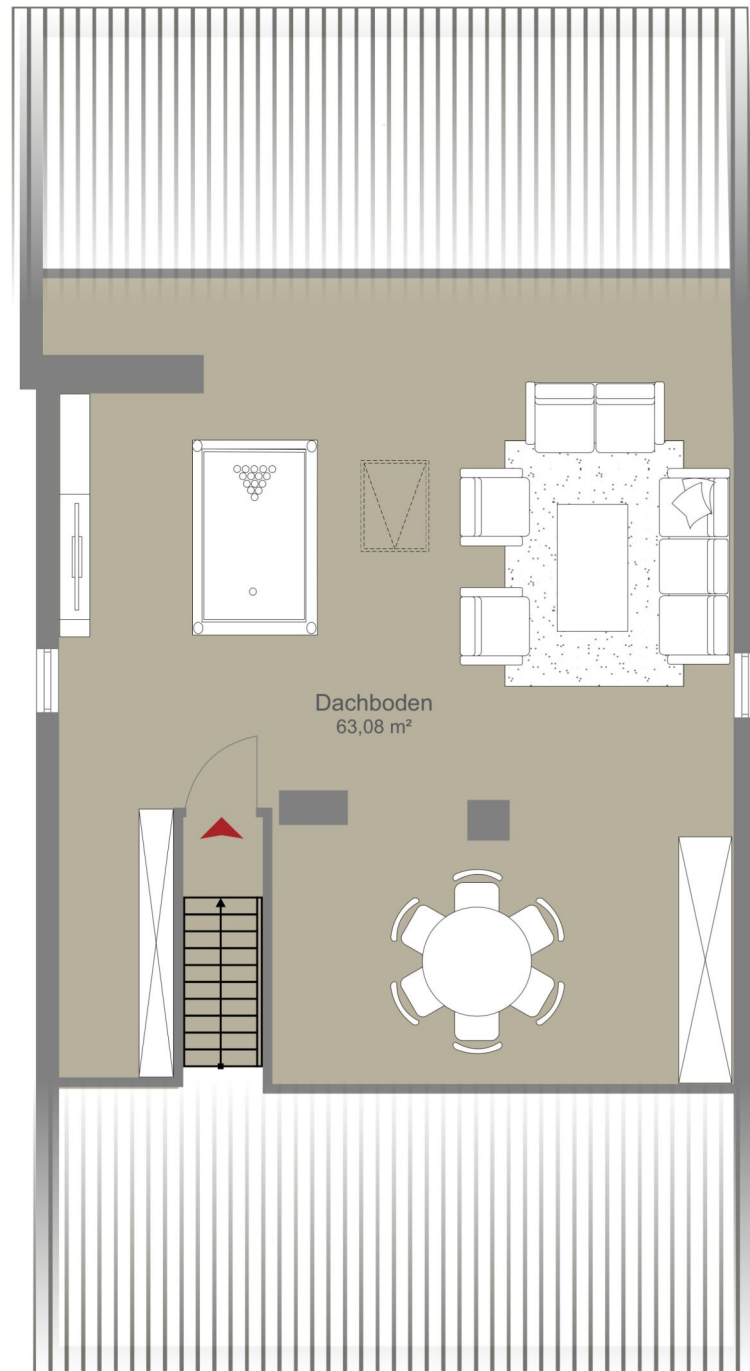
Erdgeschoss



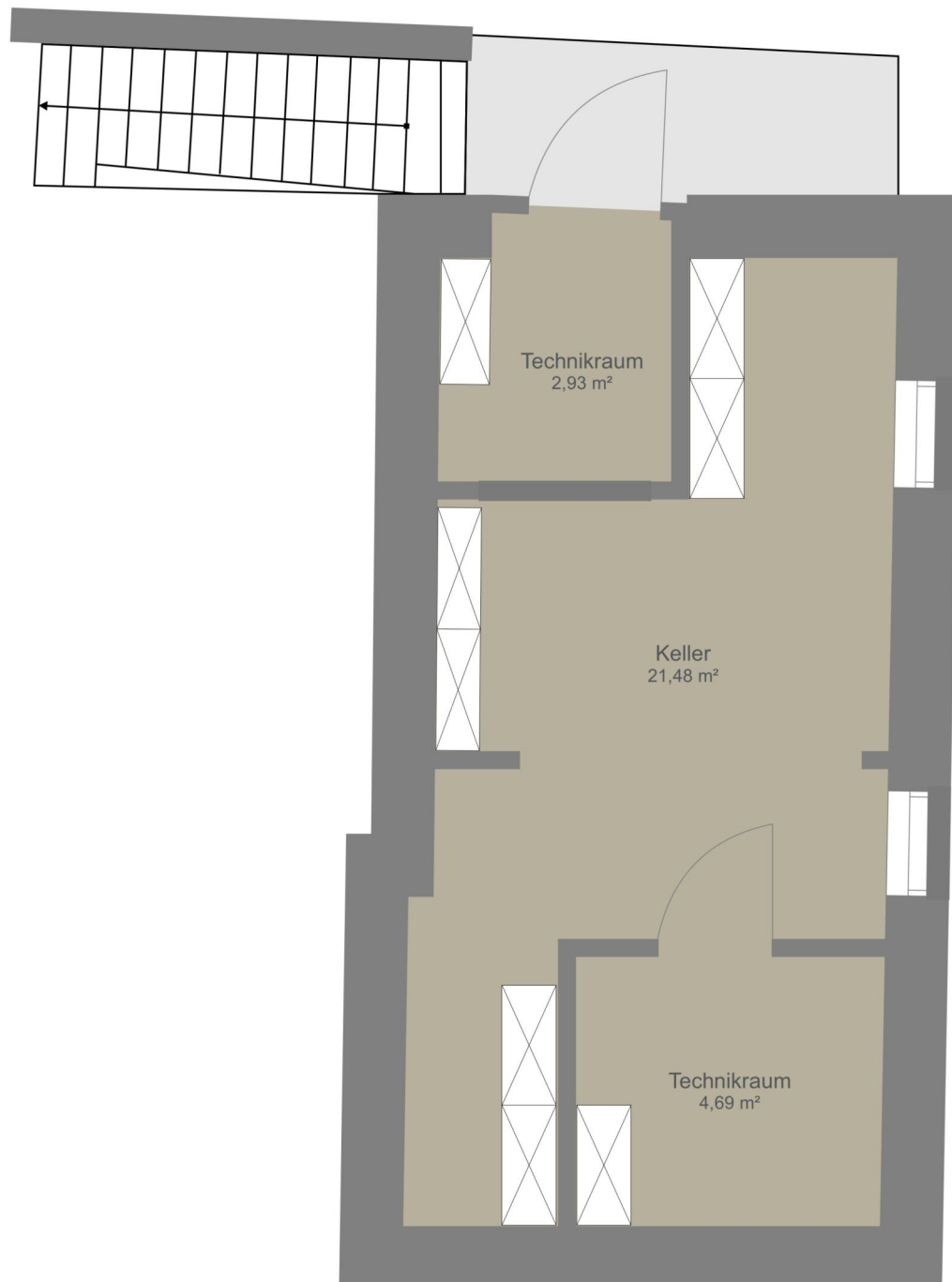
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

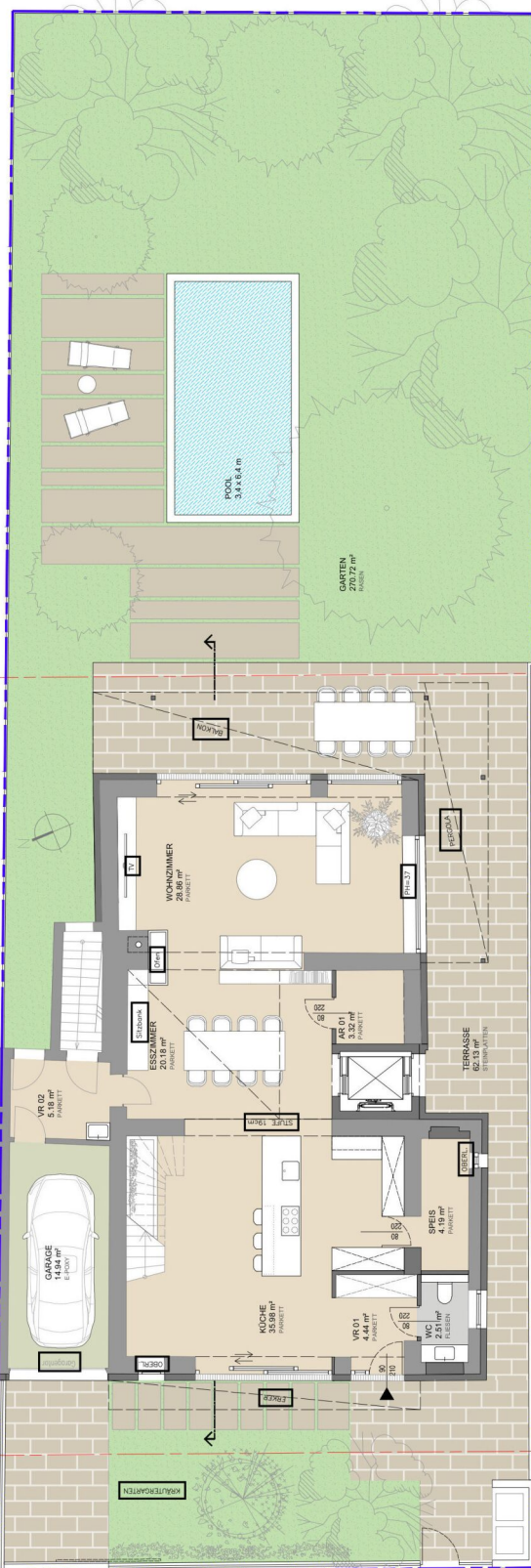


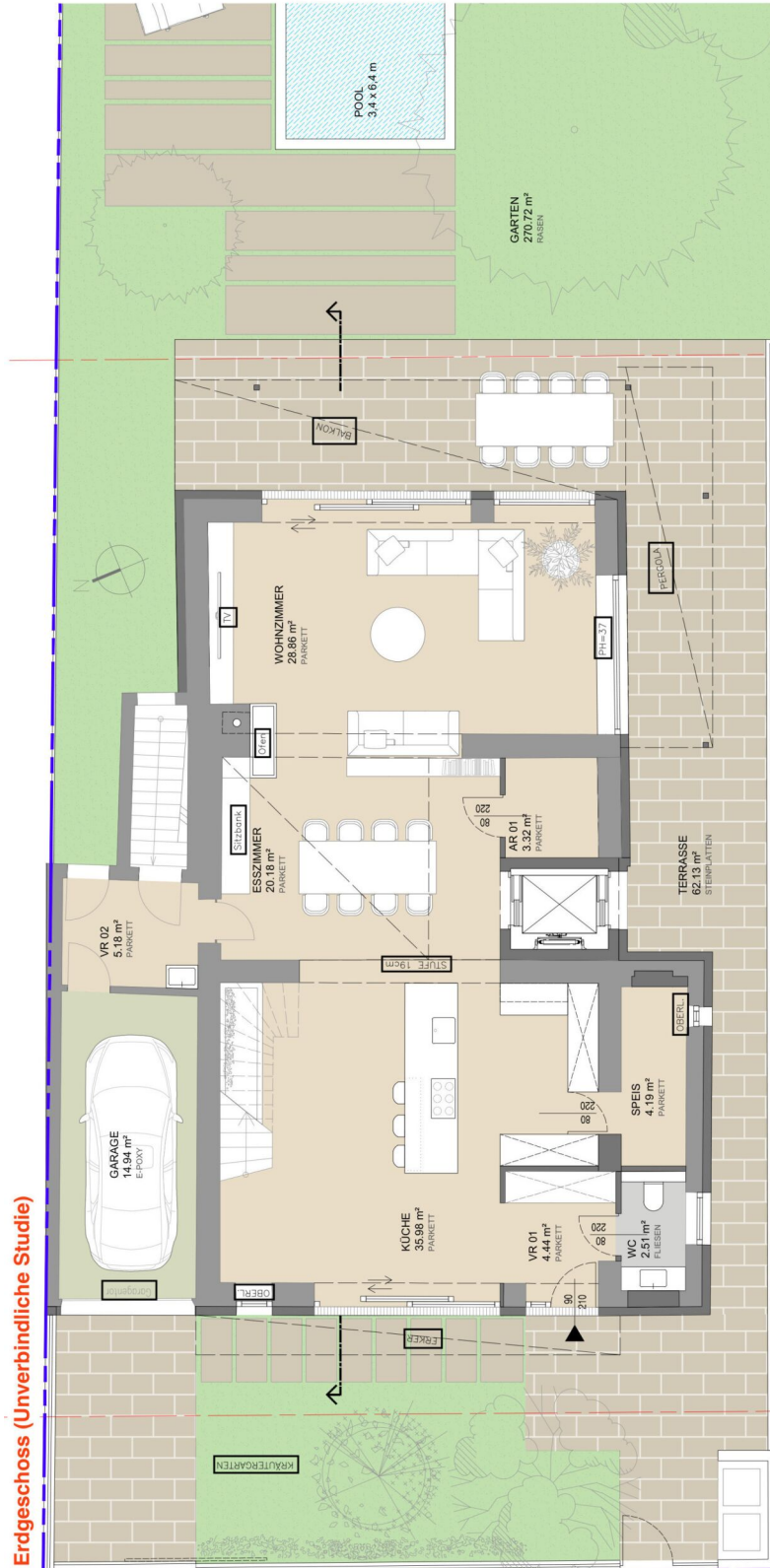
Dachgeschoss

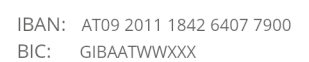


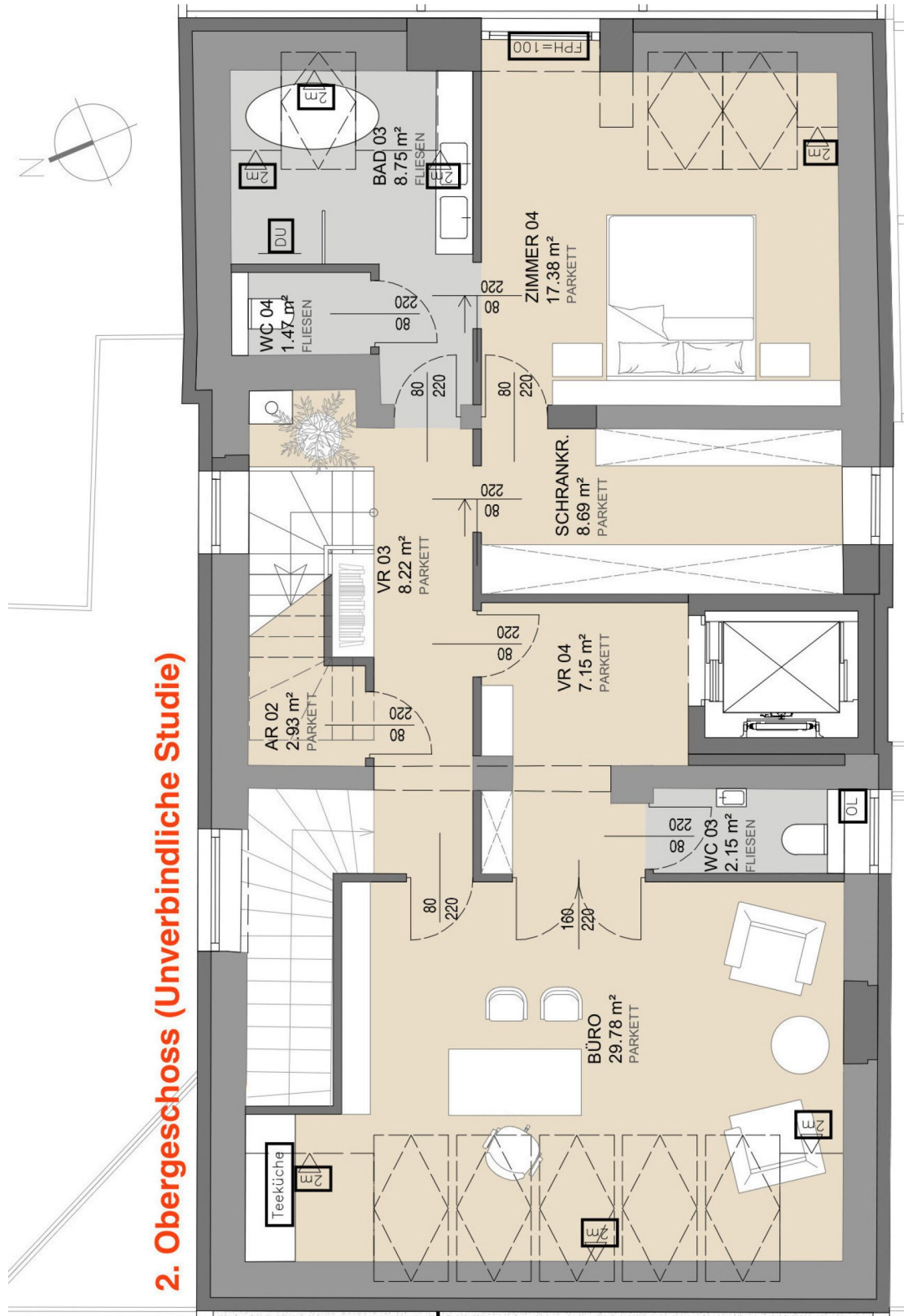
Kellergeschoss

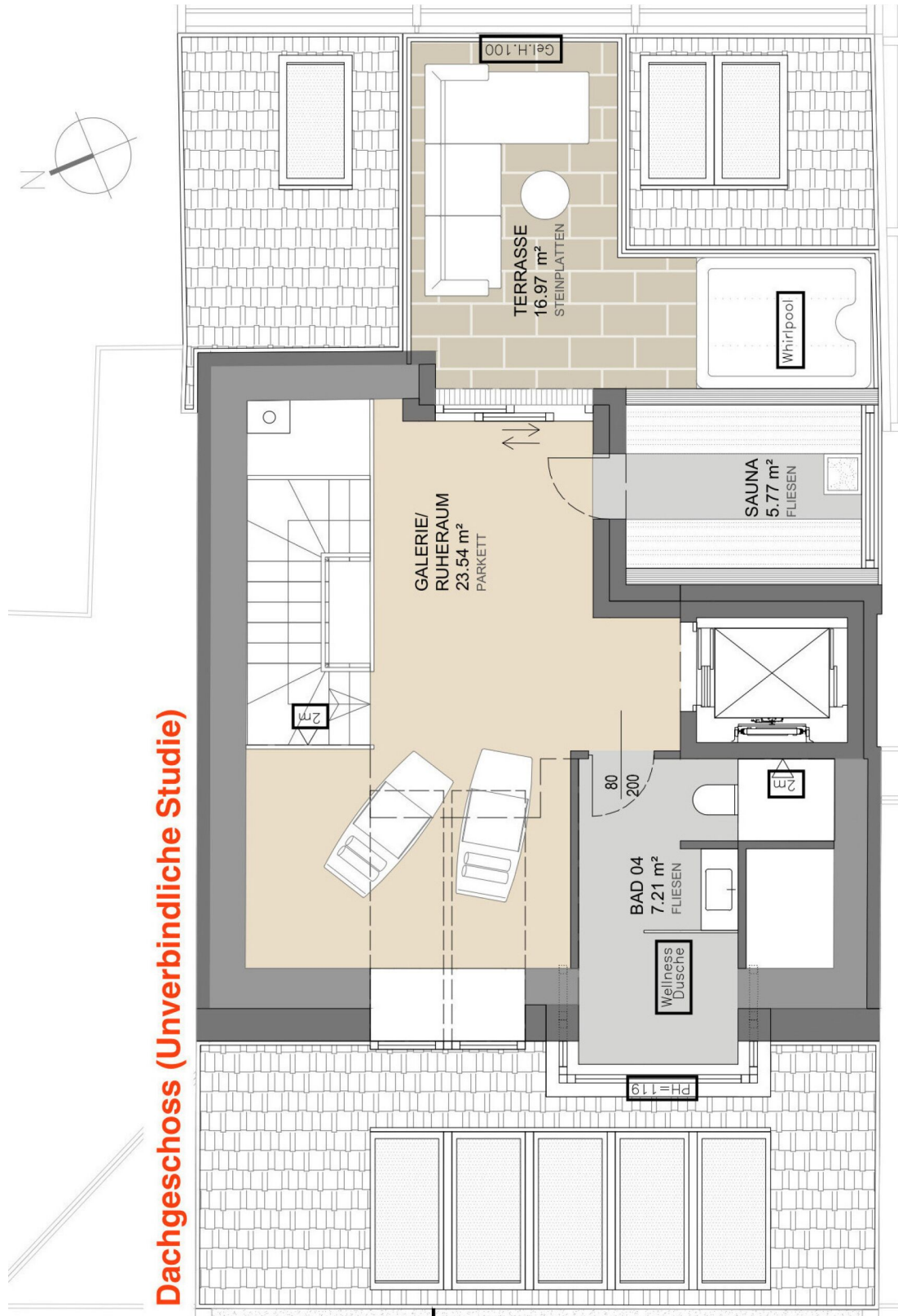
Übersicht Erdgeschoss (Unverbindliche Studie)



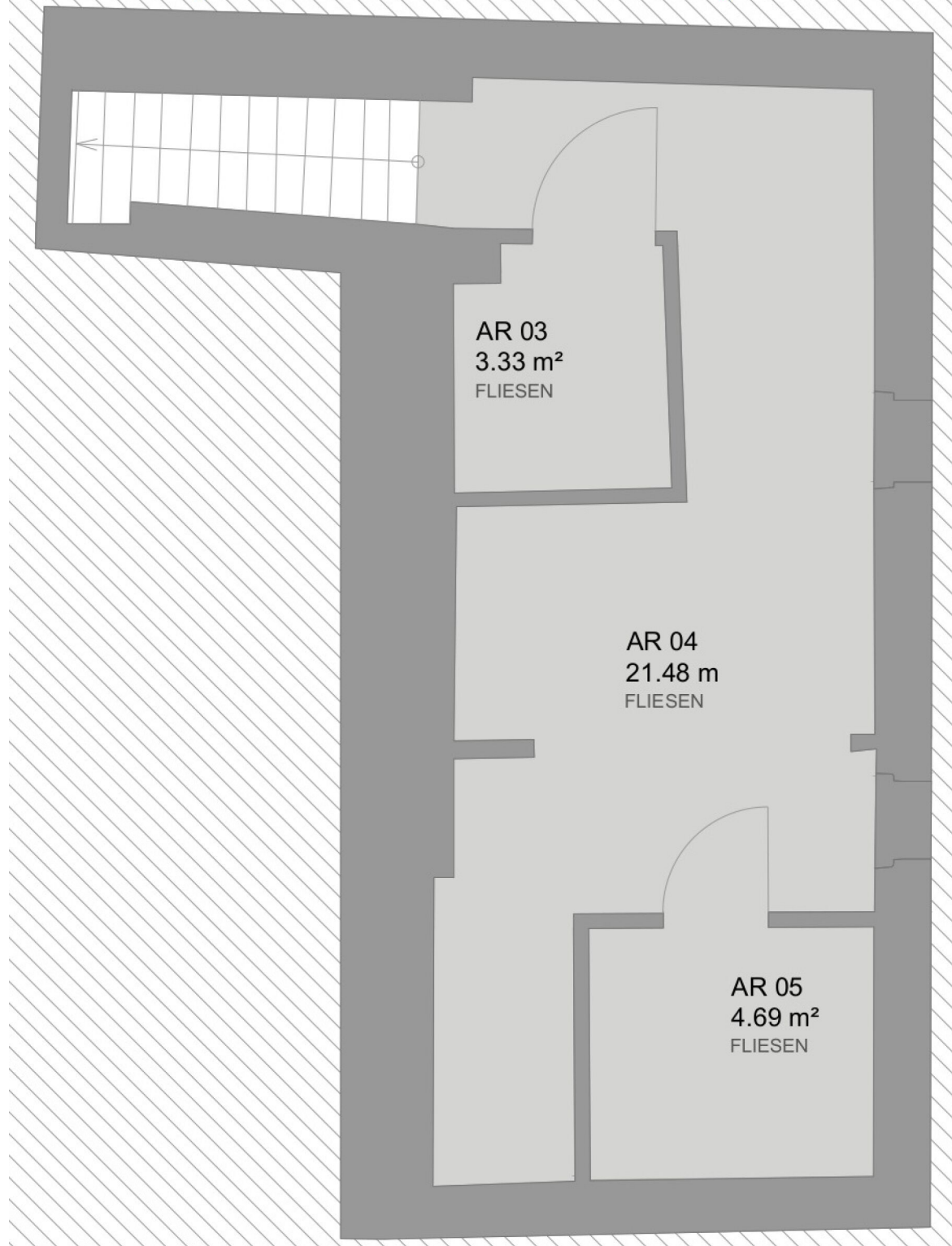




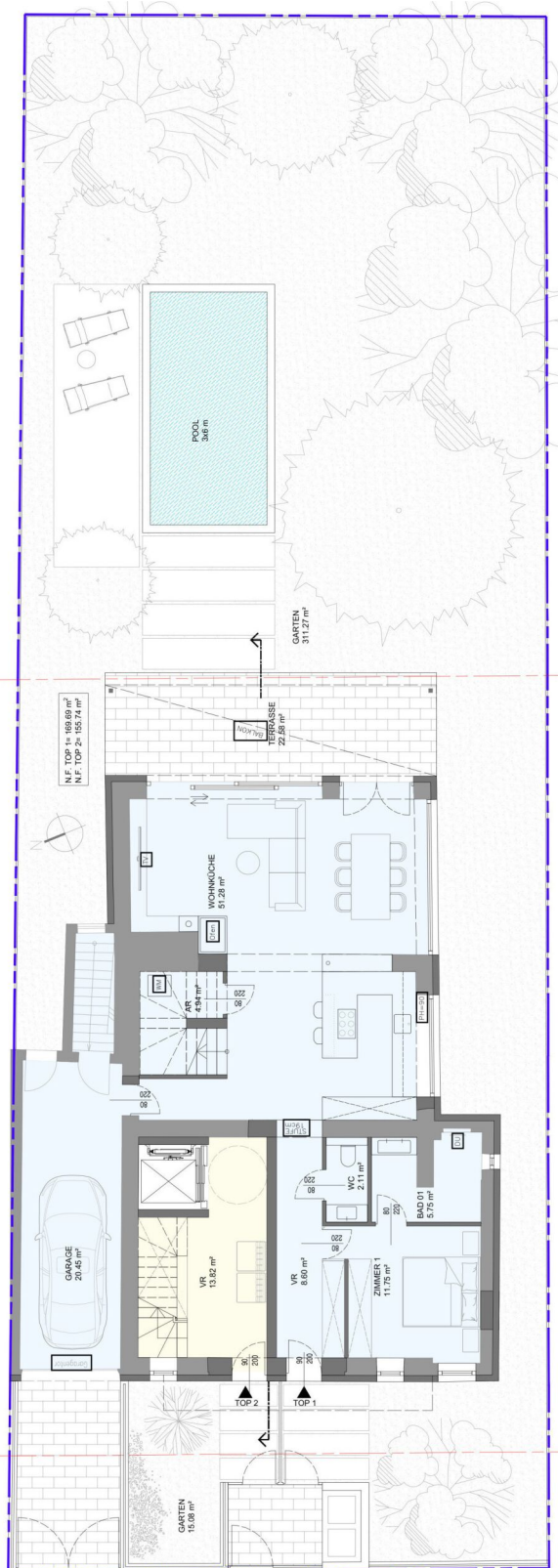




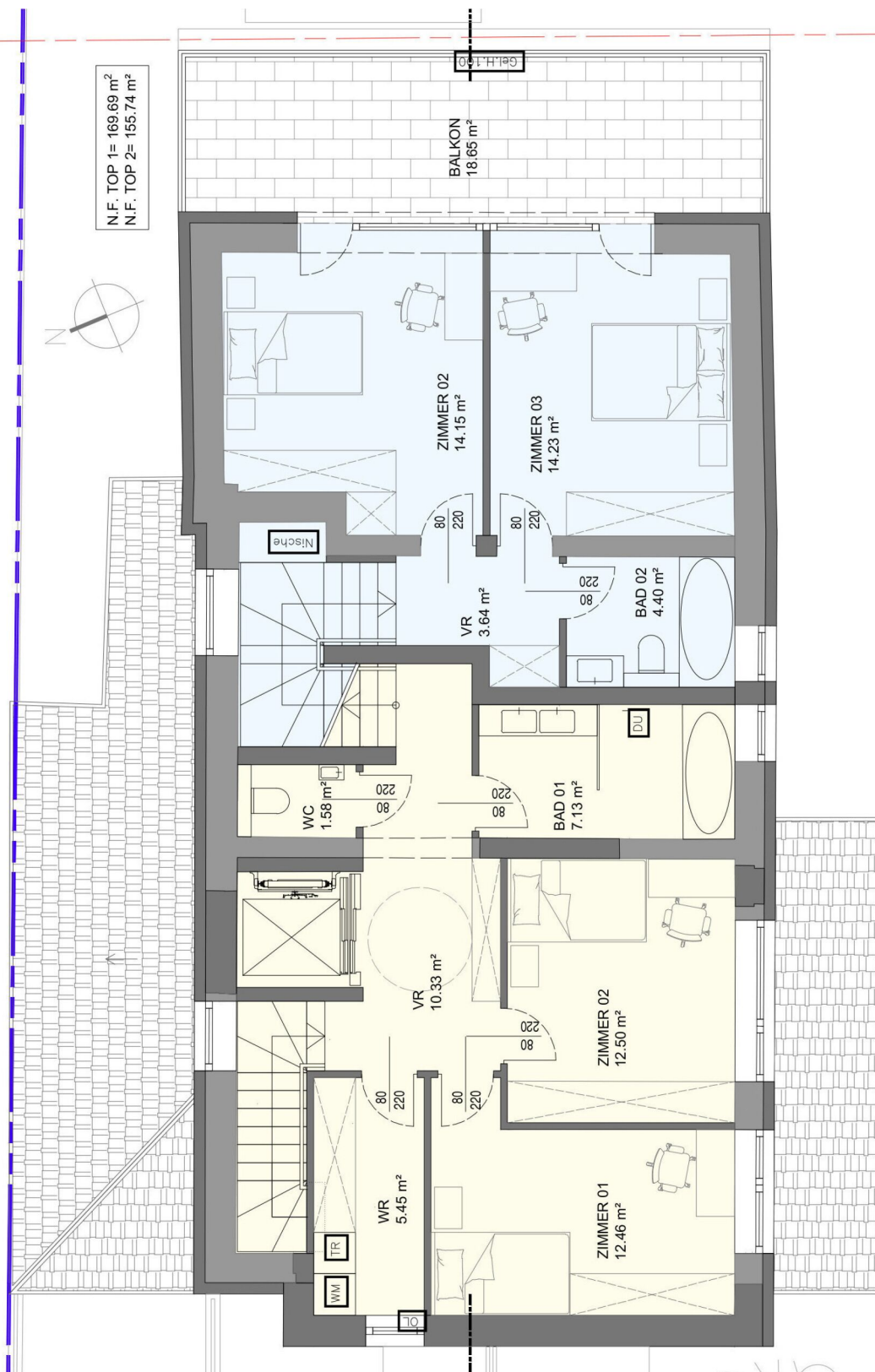
Keller(Unverbindliche Studie)

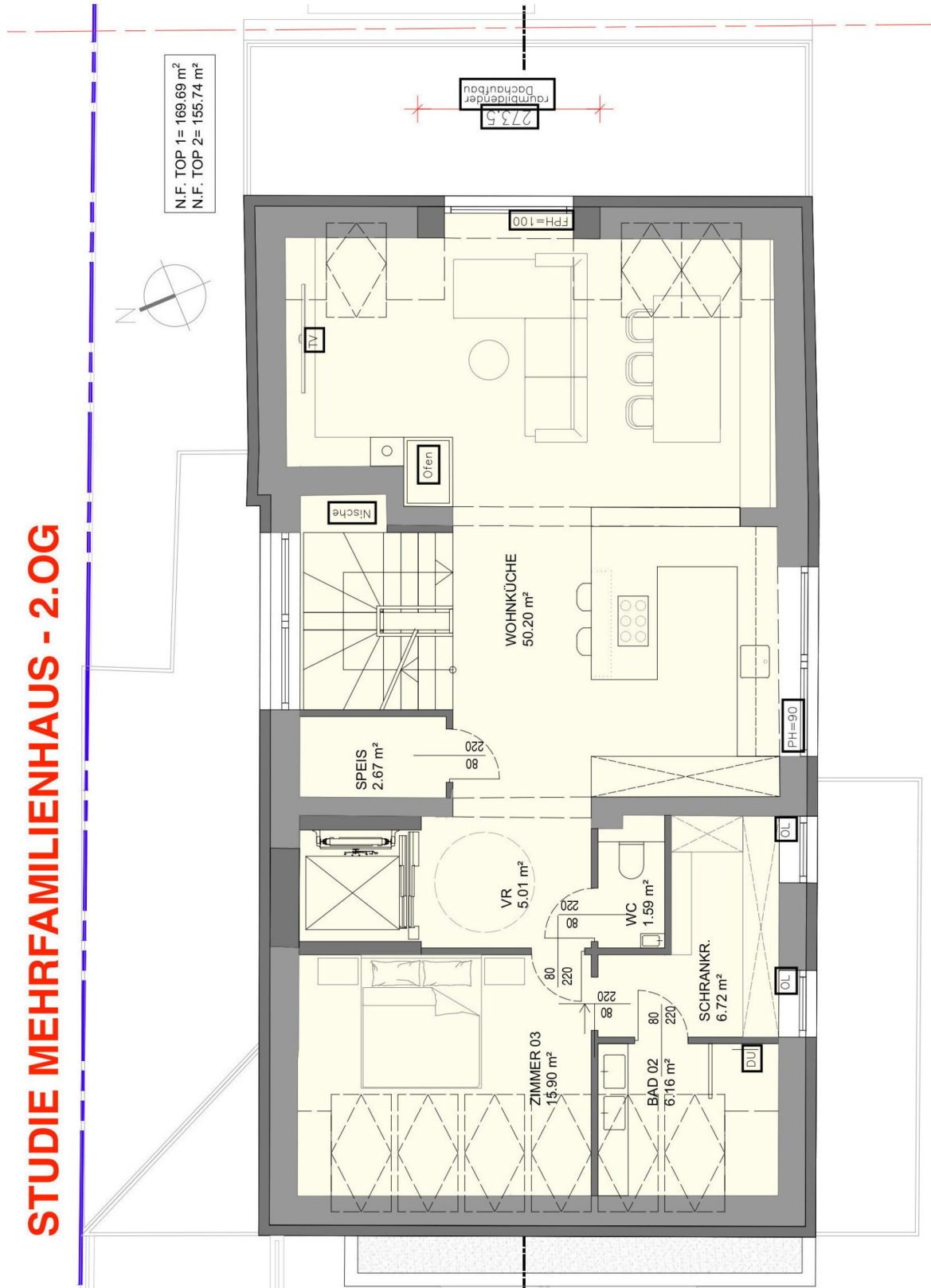


STUDIE MEHRFAMILIENHAUS - EG

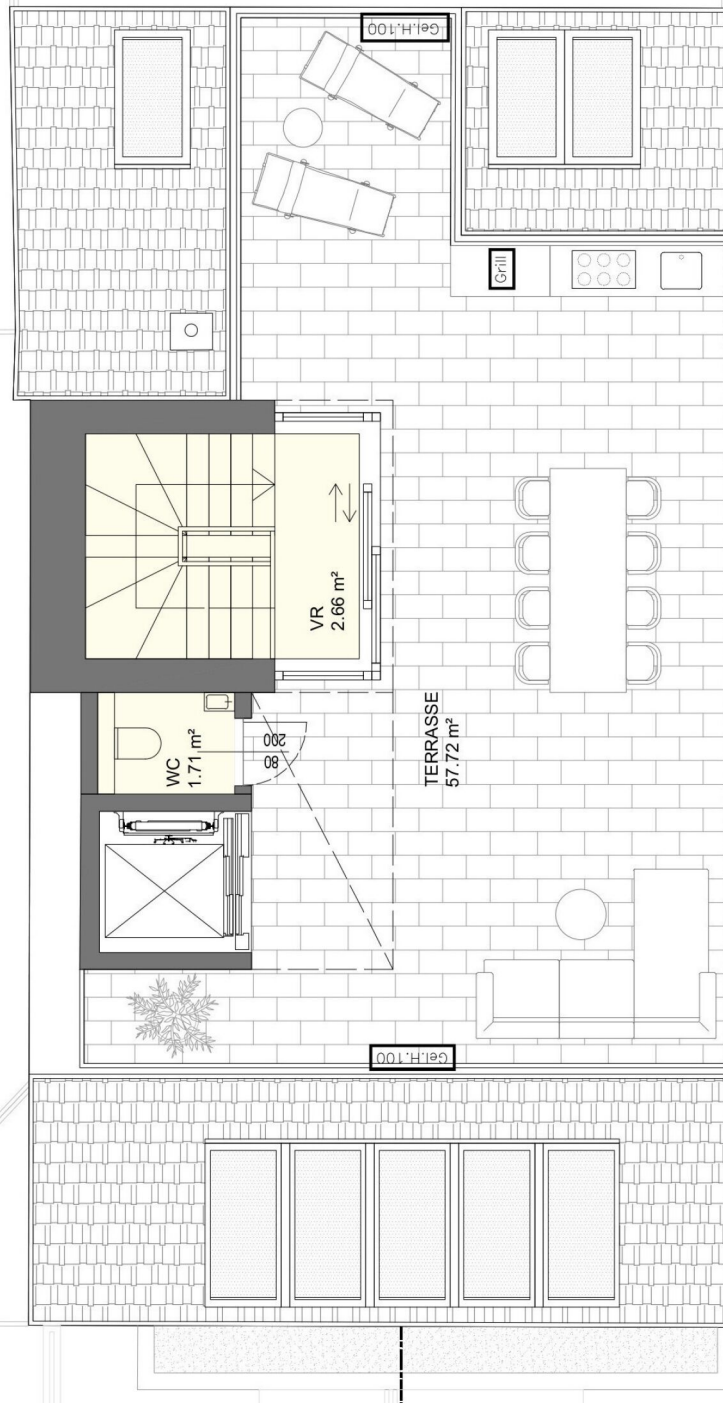


STUDIE MEHRFAMILIENHAUS - 1.OG

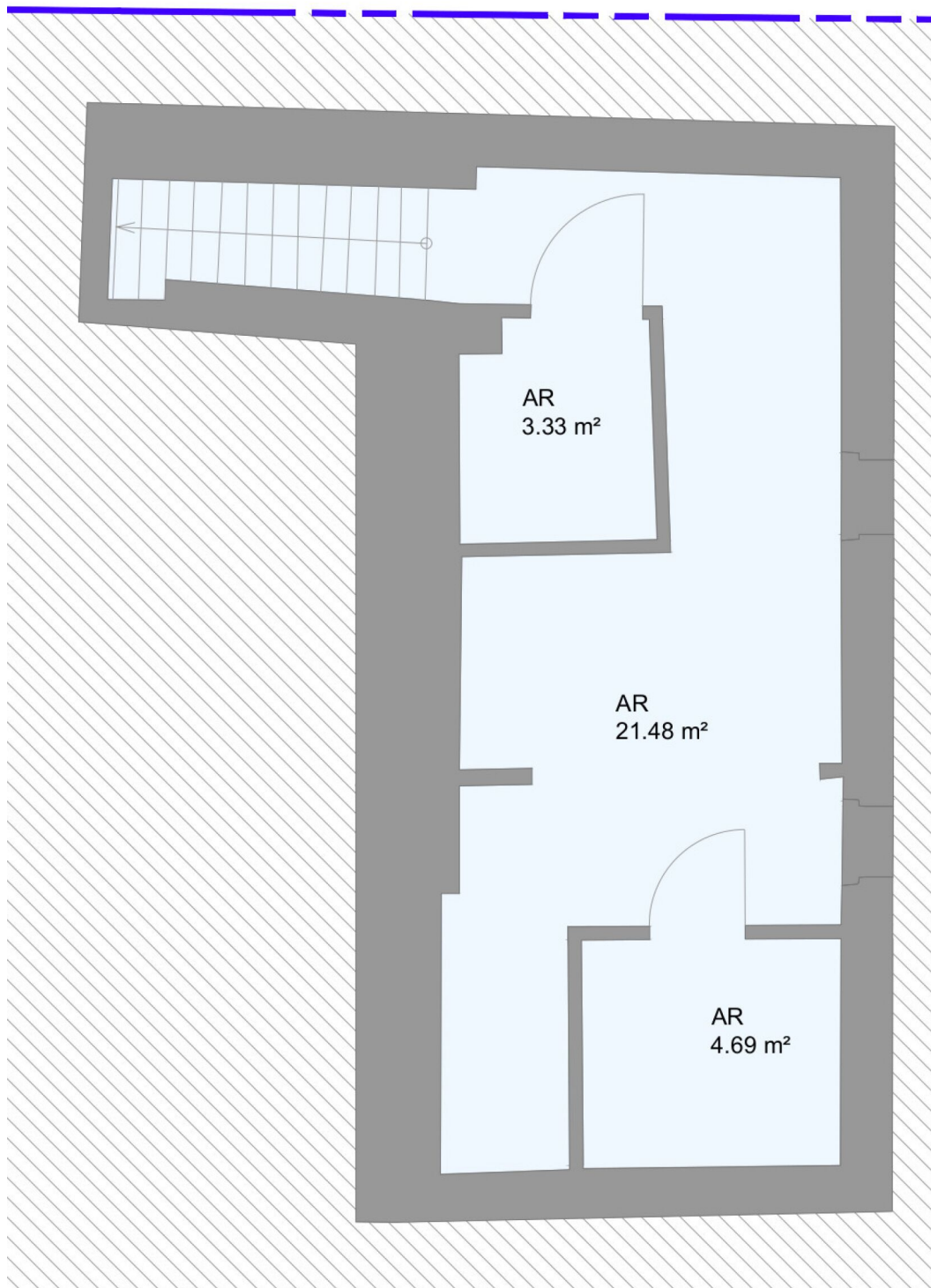




STUDIE MEHRFAMILIENHAUS - DACHTERRASSE



STUDIE MEHRFAMILIENHAUS - KG TOP 1



Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

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