

1050 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56802

Neubauwohnung mit Grünblick und 4-Zimmer Möglichkeit in einem gepflegten Haus



Ihr Ansprechpartner

Aurelian Tranc

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

www.riwog.at

Neubauwohnung mit Grünblick und 4-Zimmer Möglichkeit in einem gepflegten Haus



Lage

Johannagasse

Neubau mit toller Rendite Möglichkeit

aktuell ist die Wohnung noch bis 31.12.2026 befristet vermietet aber man kann mit dem Mieter reden, sollte man Eigenbedarf haben. Aktuell gibt es 2 Schlafzimmer aber man könnte im Zuge einer Sanierung, die Küche ins Wohnzimmer legen und 3-Schlafzimmer schaffen, was natürlich auch für WG-Vermietung interessant wäre.

ECKDATEN

- **STOCKWERK:** 1. Stock mit Lift
- **BEZIEHBAR:** nach Vereinbarung
- **WOHNFLÄCHE:** ca. 75m²
- **ZIMMER:** 3
- **Bäder:** 1
- **Abstellräume:** 2
- **MÖBLIERUNG:** nein
- **KÜCHE:** Einbauküche
- **BADEZIMMER:** Dusche
- **WC:** 1
- **HEIZUNG:** GAS-Etagenheizung
- **KELLERABTEIL:** ca. 2,50m²

Verhandlungspreis: EUR 379.000,00

Betriebskosten inkl. Heizungsakonto: ca. EUR 319,77

Mieteinnahmen monatlich (Brutto Gesamt): EUR 1000,00

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 75 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 2,5 m ²	Beziehbar:	Nach Vereinbarung
		Mobiliar:	Küche, Bad
Etage:	1. Etage	Heizung:	Etagenheizung
Zimmer:	3		
Bäder:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
WCs:	1	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	2	Baujahr:	1974
Keller:	1		
		Energieausweis	
		Gültig bis:	01.04.2031
		HWB:	B 43 kWh/m ² a
		fGEE:	D 2,12

Ausstattung

Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Getrennte Toiletten
Befeuerung:	Gas	Bad:	Dusche
Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster	Küche:	Einbauküche

Preisinformationen

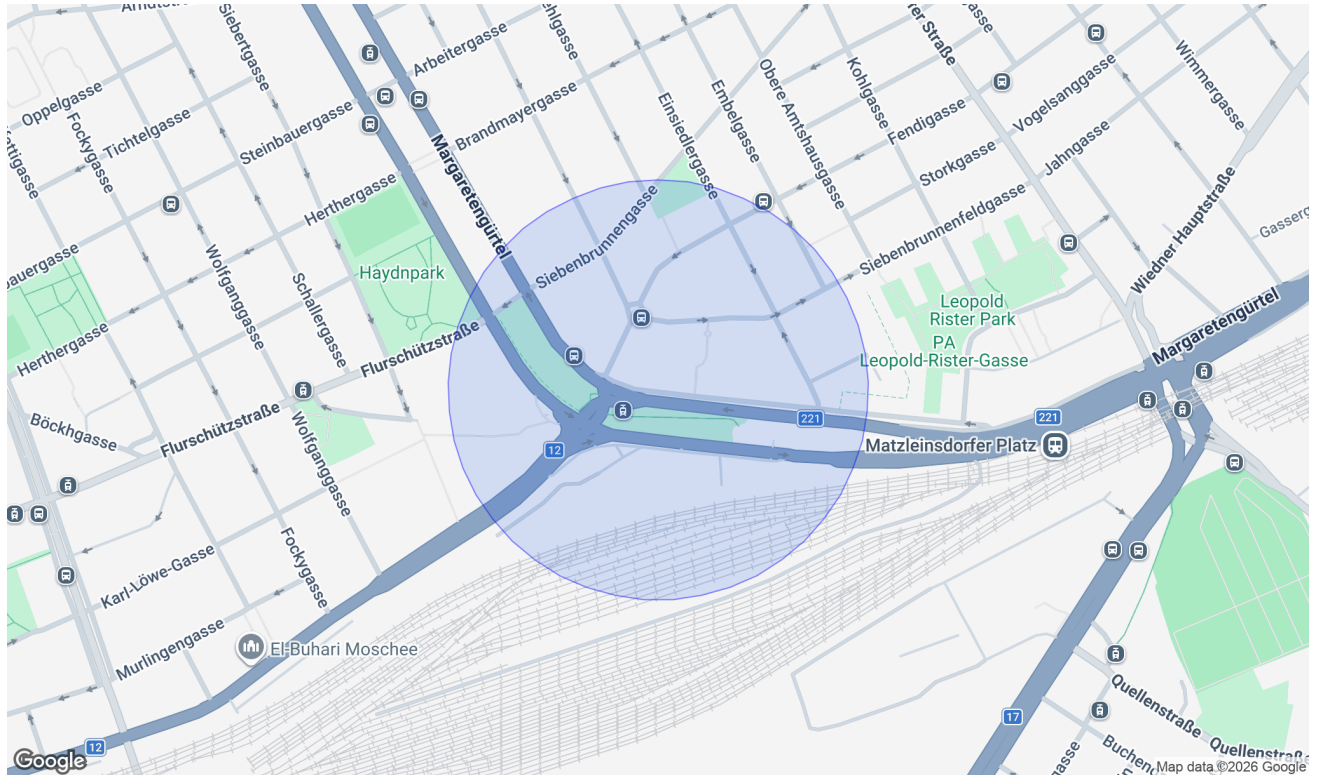
Kaufpreis:	379.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Betriebskosten:	176,48 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Reparaturrücklage:	75,10 €		
Warmwasser:	17,27 €		
Umsatzsteuer:	19,38 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	288,23 €		

Weitere Fotos



Lage

1050 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	1.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	1.000 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

RIWOG



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