

## Exposé - Nr. 1543GH

Kaufobjekt  
1180 Wien

Ihr Ansprechpartner:  
**Mag. Georg Hönigschnabel**  
**+43 (0)699 133 099 37**

**Loftartig, absolut hell und uneinsehbar - modern und jung!**



**Innenhof-, Grünblick**

| Eckdaten                         |                          |
|----------------------------------|--------------------------|
| <b>Objektart</b>                 | Wohnung                  |
| <b>PLZ</b>                       | 1180                     |
| <b>Land</b>                      | Österreich               |
| <b>Bundesland</b>                | Wien                     |
| <b>Ort</b>                       | Wien                     |
| <b>Wohnfläche</b>                | ca. 93,18 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche</b>                | ca. 93,18 m <sup>2</sup> |
| <b>Kaufpreis</b>                 | 280.000,00 EUR           |
| <b>Betriebskosten</b>            | 190,66 EUR               |
| <b>Betriebskosten 1</b>          | 190,66 EUR               |
| <b>Provision</b>                 | 3% zzgl. Ust.            |
| <b>mtl. Mieteinnahmen (Soll)</b> | 704,00 EUR               |
| <b>Baujahr</b>                   | 1900                     |
| <b>Zustand</b>                   | Gepflegt                 |
| <b>Befeuerung</b>                | Gas                      |
| <b>Fahrstuhl</b>                 | Personenaufzug           |

### Objektbeschreibung

Loftartig, absolut hell und uneinsehbar - modern und jung!

Im 18. Bezirk kann ich diesmal eine absolute Rarität anbieten, nämlich eine loftartig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit rund 90m<sup>2</sup>.

Vorraum, Küche und Wohnzimmer (25m<sup>2</sup>) sind sehr offen angelegt. Neben einem riesigen Schlafzimmer (auch 25m<sup>2</sup>) verfügt die Wohnung weiters über ein Kinderzimmer (12m<sup>2</sup>). Das Bad kann sowohl vom Schlafzimmer, als auch von Vorraum aus betreten werden. Bad und WC sind separat.

Die Wohnung liegt im 3. Liftstock und hat hofseitig (Westen) einen wunderbaren Grünblick, aber auch nach Osten kein vis á vis und ist somit völlig uneinsehbar.

Das Haus wurde in Folge des kürzlich erfolgten Dachausbaus auf Vordermann gebracht und präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand. Die Wohnung selbst wurde 2005 generalsaniert. Es wurden sämtliche Wasser-, Gas- und E-Leitungen erneuert, ebenso wie Fenster, alle Türen und alle Boden- und Wandbeläge, Bad eingebaut und eine neue Küche installiert.

Diese Top Wohnung ist seit 1.10.2012 unbefristet an drei Südtiroler Studenten vermietet.

Hier die Eckdaten des Mietverhältnisses:

Hauptmietzins: EUR 704,-  
Betriebskosten: EUR 190,66  
Gesamtmiete kalt: EUR 894,66 inkl. allfälliger gesetzlicher  
Umsatzsteuer  
Heizung und Warmwasser: „individuell nach Verbrauch“  
Kautions: EUR 3000,-  
Mietdauer: unbefristet, Beginn 01.10.2012

Kaufpreis: EUR 280.000,-  
Betriebskosten inkl. Rücklagen: EUR 204,64  
davon Rücklagen: EUR 13,98

Energieeffizienzklasse: D (Altbau)  
HWB (Heizwärmebedarf): 133 kWh/m<sup>2</sup> und Jahr

Top – Finanzierungsmöglichkeit vorhanden!!

Wenn Sie ein Eigentumsobjekt als Anlage kaufen möchten, nutzen Sie bitte die Möglichkeit eines Beratungsgesprächs. Wir informieren Sie umfassend in allen relevanten Belangen vom Ankauf, über Vermietung bis hin zur Besteuerung (Umsatz-, Einkommens- und Immobilienertragssteuer).

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung erlauben wir uns, ein Honorar in der Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. in Rechnung zu stellen. Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen steht Ihnen Hr. Mag. Georg Hönigschnabel unter 0699 – 133 099 37 zur Verfügung.



**Wohnzimmer, Durchblick**



**Wohnzimmer**



**Küche, Blick Innenhof**



**Küche**



**Küche**



**Kinderzimmer**



**Duschbad**



**WC**



**Stiegenhaus**

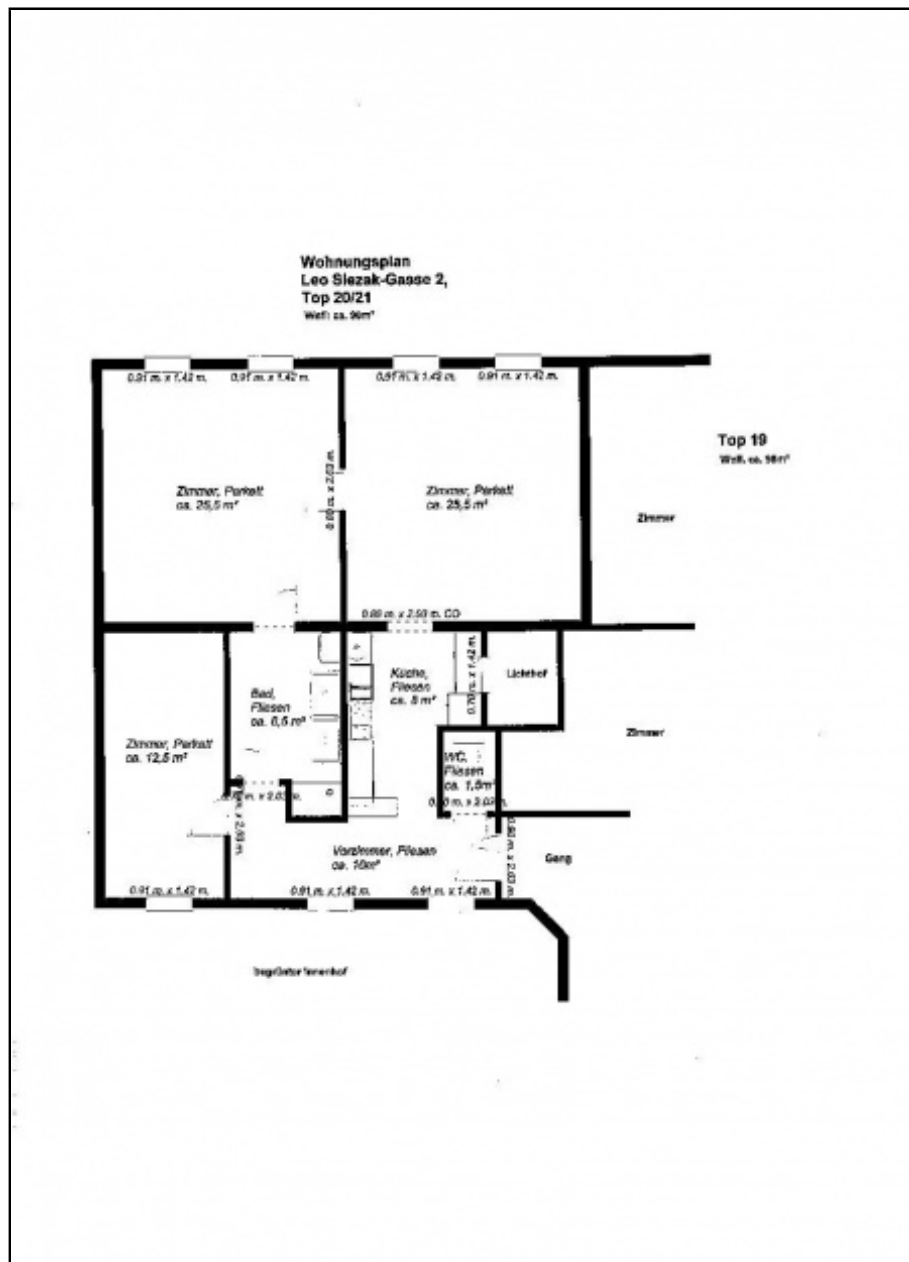


**Hauseingang**



**Haus, außen**





**Wohnungsplan**

Zwischenvermittlung ist nicht ausgeschlossen. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass wir Besichtigungen unverbindlich und kostenlos durchführen, jedoch, um die Nachweispflicht gegenüber unseren Kunden zu gewährleisten, einen vom Interessenten unterzeichneten Besichtigungsschein einbehalten.