

## Exposé - Nr. 2785GH

Kaufobjekt  
1220 Wien

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

**Perfekte, bereits vermietete Anlage - Leben, nicht bloß wohnen - Rarität!**



**Außenansicht**

Eckdaten	
<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>PLZ</b>	1220
<b>Land</b>	Österreich
<b>Bundesland</b>	Wien
<b>Ort</b>	Wien
<b>Top</b>	Top 2
<b>Wohnfläche</b>	ca. 57,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 167,50 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	3
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	2
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Balkon/Terrasse Fläche</b>	ca. 5 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Balkon/Terrassen</b>	2
<b>Anzahl sep. WC</b>	1
<b>Kaufpreis</b>	285.000,00 €
<b>Betriebskosten</b>	55,00 €
<b>Provision</b>	3% zzgl. Ust.
<b>Stellplatzanzahl</b>	1

**mtl. Mieteinnahmen (Soll)** 840,00 €

<b>Baujahr</b>	2012
<b>Zustand</b>	Neuwertig
<b>Befeuern</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Etagenheizung
<b>Stellplatzart</b>	Stellplatz im Freien

### Beschreibung

2012 neu errichtet mit Garten und Stellplatz, einfach perfekt!

Unweit vom Kagraner Platz kann ich Ihnen eine echte Rarität anbieten. Mitten in einer neuen Siedlung von Einfamilienhäusern wurde dieses Gebäude errichtet und beherbergt nur zwei Wohnungen. Beide sind knappe 60 m<sup>2</sup> groß und verfügen je über einen eigenen Garten mit rund 900 m<sup>2</sup> und einen PKW-Abstellplatz.

Zum Verkauf steht die vermietete Eigentumswohnung im ersten Stock.

Sie beinhaltet eine geräumige Wohnküche, Schlafzimmer, Kabinett, Badezimmer mit Wanne und ein

separates WC. Ein Kellerabteil und ein Gerätehaus im Garten rundet das Raumangebot perfekt ab. Geheizt wird mit einer modernen Gasetagen-Fußbodenheizung.

Die Wohnung verfügt weiters über einen Balkon mit rund 5 m<sup>2</sup>, welchen man von der Wohnküche aus begeht und der Garten hat zusätzlich eine Terrasse im vorderen Bereich des Grundstückes.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig in wenigen Minuten erreicht. Zur U1 kommt man am besten mit dem Bus oder der neu errichteten Straßenbahnlinie 26, je in 3 Stationen. Fußläufig ist die U1 in rund 15 Minuten erreicht.

Hier die Eckdaten des Mietverhältnisses:

Hauptmietzins: EUR 840,-

Gesamtmiete kalt: EUR 895,- (inkl. Ust.)

Kautions: EUR 3.000,-

Mietdauer: 10 Jahre, Beginn 01.01.2019

Kaufpreis: EUR 285.000,-

Betriebskosten: EUR 55,-

Energieeffizienzklasse: A+

fGEE (Gesamtenergieeffizienz-Faktor): 0,68

HWB: 46,8 KWh/m<sup>2</sup>a

Top – Finanzierungsmöglichkeit vorhanden!!

Da dieses Eigentumsobjekt nur als Anlage gekauft werden kann, bieten wir ihnen die Möglichkeit eines detaillierten Beratungsgesprächs. Wir informieren Sie umfassend in allen relevanten Belangen vom Ankauf, über Vermietung bis hin zur Besteuerung (Umsatz-, Einkommens- und Immobilien-ertragssteuer).

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.



**Wohnküche**



**Balkon, Aussicht**



**Gartenblick vom Balkon**



**Wohnküche**



**Wohnbereich, Wohnküche**



**Schlafzimmer**



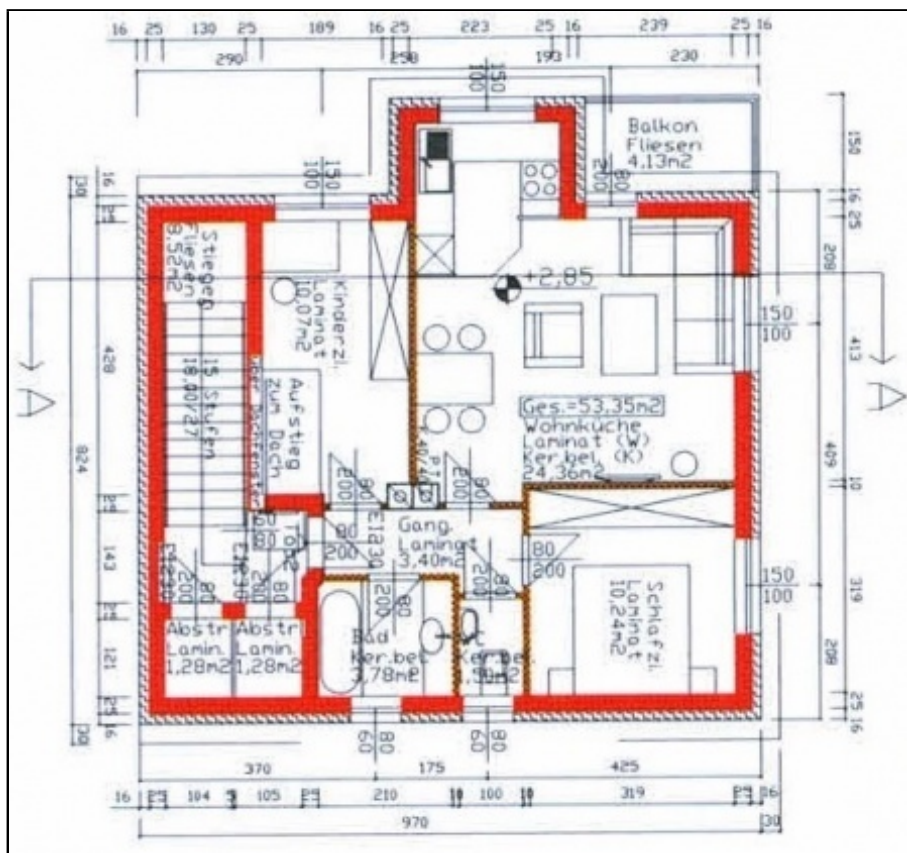
**Bad**



**Bad**



WC



Plan





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.