

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



**Elisabeth Preissl**

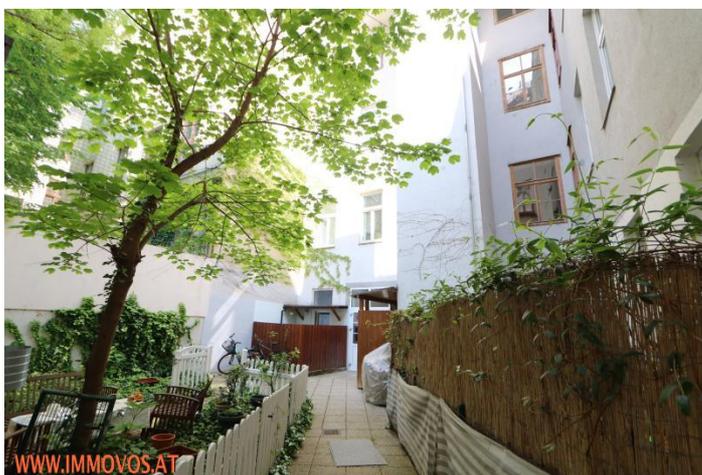
☎ +43 676 / 474 59 29

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ preissl@immovos.at

Datum: 08. 05. 2024

## INVESTMENT DAS FREUDE MACHT! 1040: 3 UNBEFRISTET VERMIETETE ALTBAU-WOHNUNGEN BEIM SCHLOSSQUADRAT MIT TOP-INFRASTRUKTUR



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	45443
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 4.,Wieden
<b>Ort:</b>	Wien 4.,Wieden
<b>Lage:</b>	Leibenfrostgasse/Margaretenplatz
<b>Verkehrsanbindung:</b>	Linien 13A, 1, 62, Badner Bahn; U-4 u. 59A

### KOSTEN

<b>Preis:</b>	€ 618.500,00
<b>Betriebskosten (ex. USt):</b>	€ 355,13
<b>mtl. Kosten (inkl. USt.):</b>	€ 390,64
<b>Provision:</b>	3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Altbau - etwa 1880/1890, gegliederter Fassade:

Das Gebäude besteht aus einem Strassen und Hoftrakt - moderner Lift im Straßentrakt. Im Hoftrakt besteht keine Platzreserve für einen Lift-Einbau. Kleiner begrünter Innenhof mit Baumbestand.

Kein Mehrheitseigentümer. Sehr kurz u. einfach gefasster WE-Vertrag.

Kellerabteile stehen im 2. noch unsanierten Trakt des Hauskellers zur Verfügung (im Wege einer Benützungsregelung).

Laufende Instandhaltungsmaßnahmen der Liegenschaft, u.a. zuletzt Renovierung des Eingangsbereiches und des 2. Stiegenhauses, Instandsetzung des Eingangstores und der Fenster des Hoftraktes.

Wohnung 1 im 1. Stock des Straßentraktes ca. 80,3 m<sup>2</sup>

## FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 168,00 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche ca.:** 170,00 m<sup>2</sup>

## DETAILDATEN

**Verfügbar ab:** ab sofort

**Baujahr:** 1880

**Zimmer:** 7

**Geschosse:** 5

**Stockwerk:** 1

**Bäder:** 2

**Anzahl WCs:** 3

**Alter:** Altbau

**Heizung:** Etagenheizung

**Befuerung:** Gas

**Heizwärmebedarf:** 142,8 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr

**fGEE:** 2,28

**Boden:** Parkett

**Boden:** Fliesen

## AUSSTATTUNG:

**Lift** ✓

**Keller** ✓

**Kabel oder Sat TV** ✓

**Isolierfenster** ✓

**Kamin** ✓

Nutzfläche, Mietvertrag geschlossen 1.7.1988, Liftnutzung möglich

Wohnung 2: 2. Stock des Hoftraktes mit ca. 44,7 m<sup>2</sup> und NW-Ausrichtung, (ausschließlich Hoflage), Zustand unsaniert mit Gang-WC zur Nutzung, Mietvertrag geschlossen 1.2.1990, Kastenstockfenster

Wohnung 3: 3. Stock des Hoftraktes mit West-Ausrichtung (in Hoflage) mit Gang-WC, ca. 43,5 m<sup>2</sup>, Zustand gepflegt, Kunststoff-Fenster, Mietvertrag geschlossen 1.10.1992

Mietertrag aller 3 Einheiten netto: EUR 513,31; die Betriebskosten belaufen sich auf EUR 355,13 zzgl. 10 % USt.

Die Rücklage wird im gesetzl. Ausmaß von EUR 1,06/Anteil u. m<sup>2</sup> eingehoben.

Die BMM wird nach Angaben des Verkäufers regelmäßig und ohne Rückstände reguliert.

Innenstadt-nahe Lage mit rascher Erreichbarkeit der TU Wien oder des Knoten Karlsplatz (Grenze zum 1. Bezirk und U-Bahnlinien 1, 2 und 4), Fußweg zur U-4 Pilgramgasse.

Durch den Nähe zur Wiedner Hauptstraße oder zum bekannten Schlossquadrat rund um den Margaretenplatz lässt die Infrastruktur keine Wünsche offen.

Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr: U-1 Station Mayerhofgasse oder U-4 Pilgramgasse noch gut zu Fuß erreichbar, Bus-Linie 59A mit naher Haltestelle direkt bis zur Oper.

Die Haltestelle Johann-Strauß-Gasse an der Wiedner Hauptstr. erreicht man in ca. 1 min., mit den Linien 1, 62 oder Badner Bahn ca. 5 min. bis zum Knoten Karlsplatz mit den U-Bahnlinien 1, 2 und 4. Stadtauswärts wenige Stationen bis zur S-Bahnstation Matzleinsdorfer Platz (direkte Erreichbarkeit des Flughafens) oder mit dem 13 A bis zum Hauptbahnhof.

Preiserwartung bzw. begehrter Kaufpreis: VB EUR 618.500,- zzgl. 3 % Vermittlungshonorar + 20 % USt. (brutto 3,6 %) sowie übliche Kaufnebenkosten, freie Wahl des Treuhänders.

Durch die laufende geschäftliche Tätigkeit für den Abgeber haben wir auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hinzuweisen, eine

gesellschaftsrechtliche oder personelle Verflechtung besteht jedoch nicht.

Wir sind als Doppelmakler tätig.

Für KonsumentInnen gilt:

Durch das Inkrafttreten des Fern- und Auswärtsgeschäftegesetzes (FAGG/VRUG) können wir Ihnen erst nach Ihrer Zustimmung zum Verzicht auf die darin festgelegte 14-tägige Rücktrittsfrist bzw. Ihre Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen, die Detailunterlagen zu diesem unverbindlichen Immobilienangebot mit Adresse zusenden.

Daher erhalten Sie vorab eine gesonderte Nachricht mit allen Informationen zum FAGG, in der Sie uns diese Zustimmung erteilen können.

Erst nach Erhalt senden wir Ihnen gerne die gewünschten Informationen zu diesem Angebot bzw. geben wir Ihnen die Adresse bekannt, bitte um Verständnis!

Es entstehen Ihnen keine zusätzlichen Kosten durch Ihre erteilte Zustimmung, unser Anspruch auf die vereinbarte Vermittlungsprovision entsteht erst bei einem von uns erfolgreich vermittelten Geschäftsabschluss bzw. bei dessen Rechtswirksamkeit.

