

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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

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



Elmar Zeisel

+43 660 / 537 92 98

+43 (0)1 / 718 48 02

zeisel@immovos.at

Datum: 08. 05. 2024

ANLEGER AUFGEPASST-83,77M2-ZWEI GETRENNTE WOHNEINHEITEN IN EINEM GRUNDBUCHSKÖRPER VEREINT, 1160 WIEN



ÜBERBLICK

Objekt ID:	45554
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 16., Ottakring
Ort:	Wien 16., Ottakring

KOSTEN

Preis:	€ 327.000,00
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	83,77 m ²
------------------------	----------------------

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	1975
Zimmer:	4
Stockwerk:	1
Bäder:	2
Anzahl WCs:	2

Neubauwohnung (1975) mit einer Wohnnutzfläche von 83,77m², nahe Panikengasse, 1160 Wien
Besonderheit: Ein Grundbuchskörper aufgeteilt auf 2 Wohneinheiten!

In der Kopfstraße in 1160 Wien erwartet eine Neubauwohnung aufgeteilt auf 2 Wohneinheiten im ersten Stockwerk inklusive Lift mit einer Wohnnutzfläche von 83,77m² freudig seine neuen Eigentümer. Die zwei Wohnungen sind derzeit noch bis 30.06.2024 befristet vermietet und der reine Netto-Hauptmietzins beträgt für die Top 3A:

397,24 Euro pro Monat.

Die Bruttomonatsmiete für die Top 3A beläuft sich inklusive Heizkosten, Warmwasserkosten, Internet und Stromkostenpauschale auf 727,67Euro.

Der Netto-Hauptmietzins für die Top 3B (Hofseitig) beträgt 445,19 Euro pro Monat.

Die Bruttomonatsmiete für die Top 3B beläuft sich inklusive Heizkosten, Warmwasserkosten, Internet und

Alter:	Neubau
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	98,1 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	1,59
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Einbauküche	✓
Küche offen	✓
Lift	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Fahrradraum	✓
Isolierfenster	✓

Stromkostenpauschale auf 809,49 Euro.
Aufgrund von Förderrichtlinien kommt der Angemessene Mietzins zur Geltung inklusive Befristungsabschlag.

Die Wohnung ist aufgrund der Raumaufteilung optimal für Singles bzw. Pärchen geeignet. Die Besonderheit der zwei Wohnungen die in einem Grundbuchkörper vereinbart sind, eröffnet die Möglichkeit für Geschwister in derselben Wohnung getrennt unterzukommen.

RAUMPROGRAMM: (siehe Plan)

Top 3A (Straßenseitig)

Vorraum
Wohnküche
Schlafkabinett
Badezimmer mit Dusche und Handwaschbecken
Separater Toilettenraum

Top 3B (Hofseitig)

Vorraum
Wohnküche
Schlafzimmer
Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken und Toilette

Beheizt werden die Räumlichkeiten mittels Haus-Gaszentralheizung, die nach Nutzflächenschlüssel abgerechnet werden.

Ausstattung:

- Fliesen
- Parkettboden
- Isolierglasfenster
- Hauszentralheizung (Gas)

Lage:

Der Bezirk Ottakring liegt im Westen Wiens, zwischen dem Lerchenfelder Gürtel und dem Wienerwaldgebiet. Im Norden grenzt Ottakring an Hernals, im Osten an die Josefstadt und Neubau und im Süden an Rudolfsheim-Fünfhaus und Penzing. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Nahversorger etc.) sind fußläufig rasch zu erreichen.

Verkehrsanbindungen:

Buslinien: 48A

Straßenbahnlinien: 9,46

U3 Ottakring (ca. 15min entfernt)

U6 Thaliastraße (ca. 10 min entfernt)

Auf dem Punkt gebracht: Die Wohnung bietet durch Ihre gute Raumaufteilung in Kombination mit einer guten öffentlichen Verkehrsanbindung sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger eine attraktive Gelegenheit eine Wohnung zu erwerben.

Konditionen:

Begehrter Kaufpreis 327.000 Euro

Der monatlichen Wohnbeitrag beträgt derzeit für beide Wohneinheiten 581,07 Euro (Betriebskosten, Heizkosten, Lift, Warmwasserkosten, sowie Reparaturrücklage).

Die derzeitige Reparaturrücklage des Hauses mit Stand Februar 2024 laut HV: ca.5700 Euro

Laut Hausverwaltung sind derzeit keine Instandhaltungen geplant bzw. notwendig.

Die Provision beträgt 3% vom Kaufpreis zuzüglich 20 % USt.

Nebenkosten:

Vertragserrichtungskosten: Rechtsanwalt/Notar 1,5% + Barauslagen + 20% Ust

Grundbücherliche Eintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Dopplermaklertätigkeit: Ja

Naheverhältnis zum Abgeber: Ja, wiederkehrende Geschäftstätigkeiten

Ich freue mich, Ihnen diese Wohnung näher bringen zu können.

Herr Zeisel Elmar

Tel.: 0660 53 79 29 8

Mail: zeisel@immovos.at







