

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**

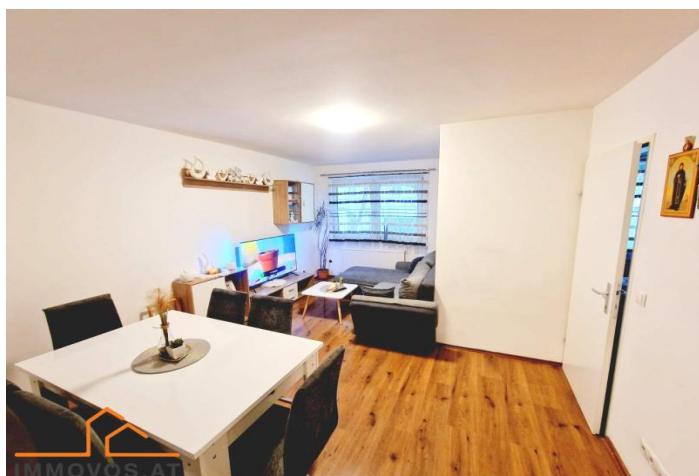
☎ +43 660 / 537 92 98

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ zeisel@immovos.at

Datum: 08. 05. 2024

## +ZWEI AUF EINEN SCHLAG-83,77M2-ZWEI GETRENNTE WOHN EINHEITEN IN EINEM GRUNDBUCHSKÖRPER VEREINT, 1160 WIEN



### ÜBERBLICK

**Objekt ID:** 45583  
**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<sup>2</sup>

### DETAILDATEN

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

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

In der Koppstraße in 1160 Wien erwartet eine Neubauwohnung aufgeteilt auf 2 Wohneinheiten im ersten Stockwerk inklusive Lift mit einer Wohnnutzfläche von 83,77m<sup>2</sup> 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 straßenseitige 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 hofseitige Top 3B beläuft sich inklusive Heizkosten, Warmwasserkosten, Internet

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| <b>Alter:</b>           | Neubau           |
| <b>Heizung:</b>         | Zentralheizung   |
| <b>Befeuerung:</b>      | Gas              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b> | 98,1 kWh/m²/Jahr |
| <b>fGEE:</b>            | 1,59             |
| <b>Boden:</b>           | Parkett          |
| <b>Boden:</b>           | Fliesen          |

## AUSSTATTUNG:

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Lift</b>              | ✓ |
| <b>Kabel oder Sat TV</b> | ✓ |
| <b>Isolierfenster</b>    | ✓ |

und Stromkostenpauschale auf 809,49 Euro.

Die Wohnung ist aufgrund der Raumaufteilung optimal für Singles bzw. Pärchen geeignet. Die Besonderheit der zwei Wohnungen die in einem Grundbuchskörper 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 Badewanne, 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 581,07Euro (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



