

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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

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

Sabine Kolb



☎ +43 676 / 480 81 81

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kolb@immovos.at

Datum: 08. 05. 2024

IMMOBILIENGOLD STATT SPARBUCH – WOHNUNG MIT WOHNRECHT



ÜBERBLICK

Objekt ID: 45673
Bundesland: Wien
Bezirk: Wien 22., Donaustadt
Ort: Wien 22., Donaustadt
Lage: DONAUPARK - UNO-CITY
Verkehrsanbindung: siehe Inseratstext

KOSTEN

Preis: € 292.500,00
Provision: 3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 72,69 m²
Nutzfläche ca.: 80,50 m²
Loggia Fläche ca.: 6,60 m²
Kellerfläche ca.: 1,21 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab: nach Ablauf des

IMMOBILIENGOLD statt Sparbuch – Wohnung mit WOHNRECHT

Sie suchen ein sicheres INVESTMENT, eine langfristige GELDANLAGE?

Sie möchten für Ihre Kinder/Enkelkinder VORSORGEN?

Dann habe ich hier genau das richtige Angebot für Sie:

Jetzt GÜNSTIG kaufen
 in 20 Jahren selbst bewohnen oder aufgrund der Wertsteigerung mit GEWINN verkaufen

Neubauwohnung mit Loggia mit 20-jährigem WOHNRECHT für die derzeitige 58-jährige Eigentümerin. Die Dame hat die Wohnung im Jahr 2000 als Erstbezug erworben, lebt seither in der Wohnung und möchte dies noch für die nächsten 20 Jahre tun.

Was ist ein WOHNRECHT?

Baujahr:	Wohnrecht 1999
Zimmer:	3
Stockwerk:	14
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Anz. Loggia:	1
Alter:	Neubau
Heizung:	Fernwärme
Heizwärmebedarf:	52 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	1,17
Boden:	Teppich
Boden:	Laminat
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Einbauküche	✓
Lift	✓
Tiefgarage	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Fahrradraum	✓
Isolierfenster	✓
Vollmöbliert	✓

Ein Wohnrecht erlaubt es einer Person, die Wohnung zu nutzen, ohne Eigentümer zu sein. Wenn das Wohnrecht ausläuft oder die Person auszieht, steht das Objekt dem Eigentümer zur Verfügung.

Das Wohnrecht kann NICHT weitergegeben oder vererbt werden.

Die Betriebskosten werden zur Gänze von der Wohnrechtsnehmerin übernommen.

KEINE Risiken wie in der Vermietung:

keine aufwendige Suche nach guten Mietern

kein Mietentgang durch lange Leerstände

keine Probleme mit Mietern durch Zahlungsunfähigkeit

VORTEILE des Wohnrechts für Sie als Eigentümer/in?

Zusammenfassend bietet die Vergabe eines Wohnrechts dem Eigentümer die Möglichkeit, die Kontrolle über seine Immobilie zu behalten, Leerstand zu vermeiden, Steuervorteile zu nutzen und potenzielle Streitigkeiten durch mögliche Eintrittsberechtigte in einen Mietvertrag zu vermeiden.

Wieso ist dieses Modell für Sie als Käufer/in so besonders interessant?

Sie erwerben die Wohnung mit einem wesentlichen Preisabschlag.

Sobald das Wohnrecht nicht mehr besteht, steigt der Wert der Immobilie augenblicklich um ein Vielfaches. Aktueller Kaufpreis mit Wohnrecht: 292.500,- Euro geschätzter bestandsfreier Verkaufspreis mit Stichtag Februar 2024: 400.000,- Euro

Nun zur WOHNUNG:

in Kaisermühlen an der alten Donau, Donaupark, Kaiserwasser, Gänsehäufel, UNO-City und Austria-Center
14. Liftstock (von 21), 2 Lifte

72,69 m² Wohnfläche plus

6,6 m² verglaster Loggia mit toller Aussicht

3 Zimmer, 2 getrennt begehbar

Küche mit Esszimmer, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Bad (mit Wanne u. Fenster), WC separat, Abstellraum, Vorraum, Flur

Heizung Fernwärme (Verrechnung nach Verbrauch),

Laminat/Fliesen/Teppich, Isolierfenster,

Raumhöhe 2,5 m

Kellerabteil 1,21 m²

Garagenplätze anmietbar

sehr guter Zustand

Haus: BJ ca. 1999, 7 Stiegen mit ca. 440 Wohnungen + 328 Stellplätze zur Miete

Fahrradabstellraum, Kinderwagenabstellraum,

Müllraum, Keller

Energieausweis: C, HWB 52 kWh/m²a, fGee 1,17

Monatliche Betriebskosten: 223,84 € wird von der Wohnrechtsnehmerin übernommen

Reparaturrücklage: 104,35 € ist vom Eigentümer zu entrichten

Stand RR: ca. 3.7 Mio €

Die rd. 10 % Kaufnebenkosten werden vom Gesamtkaufpreis (Barkaufpreis plus Wert Wohnrecht) berechnet.

Gerne übermittle ich Ihnen das Exposé, eine ausführliche Fotodokumentation, ein Lageexpose und vereinbare einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!
Von Herzen gerne stehe ich Ihnen unter
0043 676 480 81 81 oder kolb@immovos.at
zur Verfügung!



