

**befristet vermietet bis März 2027/ ca. 45m2 Wohnfläche / 2  
Zimmer**



**Objektnummer: 7311/92**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	45,14 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	45,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	125,20 €
<b>Heizkosten:</b>	91,38 €
<b>USt.:</b>	27,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

8.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

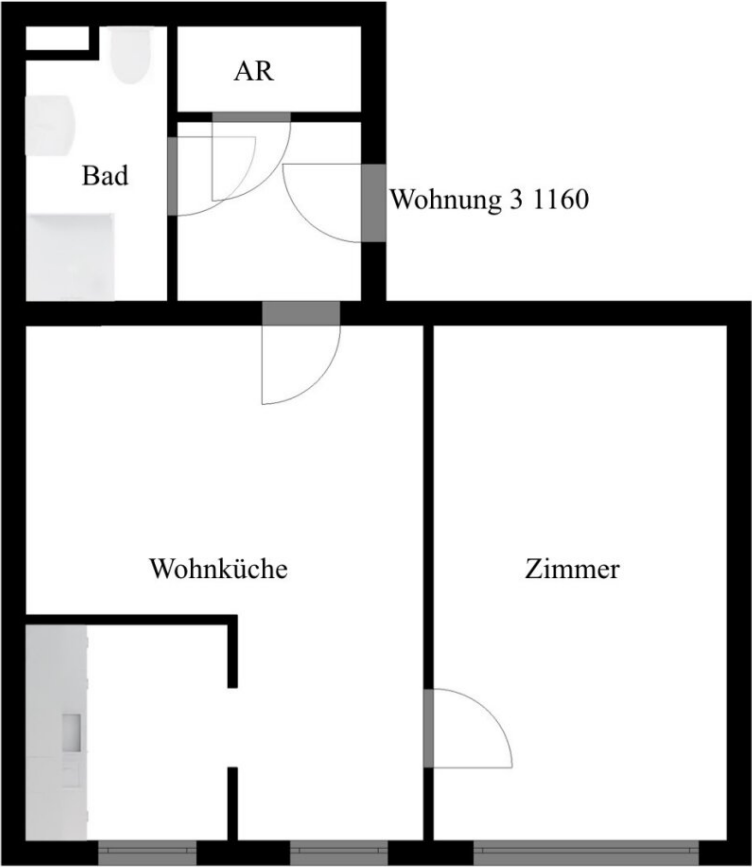
**Mag. Karl Urban**

Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien

H +436609194843

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage und ist mit einem Kaufpreis von 249.000,- € sehr preiswert. Mit einer Wohnfläche von 45,14m<sup>2</sup> und zwei geräumigen Zimmer finden Sie hier alles, was Sie zum Wohnen brauchen. Die Wohnung ist aktuell bis 31.03.2027 zu einem HMZ/m<sup>2</sup> von EUR 10,60 vermietet. Dadurch wird ein jährlicher HMZ von EUR 5.739,48 erwirtschaftet. Diese Wohnung kann auch im Rahmen **Immobilienpaketes als Sharedeal mit einer Finanzierungsübernahme mit FIXZINS VON 1,65 % p.a.** erworben werden. Gerne lassen wir Ihnen bei Bedarf die Unterlagen zukommen.

### Facts zu Immobilie:

- befristet vermietet bis 31.03.2027
- Wohnfläche: ca. 45,41 m<sup>2</sup>
- 2. OG
- **Netto Hauptmietzins: EUR 478,29/Monat**
- **Netto Betriebskosten: EUR 125,20/Monat**
- **Netto Heizkosten: EUR 54,83/Monat**
- **Netto Warmwasser: EUR 36,55/Monat**
- **Reparaturrücklage: EUR 77,-/Monat**
- **Personenaufzug**

**Kaufpreis: 249.000,- €**

NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

- **3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (EUR 8.964,00 inkl. 20% USt.)**
- **Kosten der e Kaufvertrages**
- **Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises**
- **Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises**

**Der Vertragserrichter wird vom Verkäufer genannt.**

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Dann zögern Sie nicht länger und vereinbaren mit mir einen unverbindlichen  
Besichtigungstermin

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap