

**Betongold! Unbefristet vermietete 2-Zimmer  
Neubauwohnung mit Balkon in beliebter Gersthofer Lage**



**Objektnummer: 16228**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gersthofer Straße 119
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,53 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	75,22 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	360.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

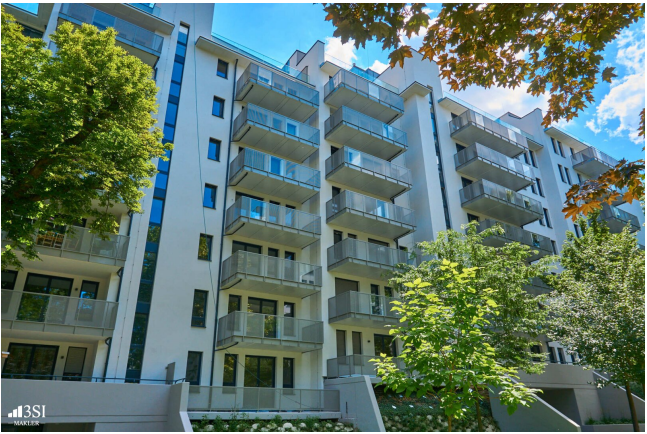
## Ihr Ansprechpartner

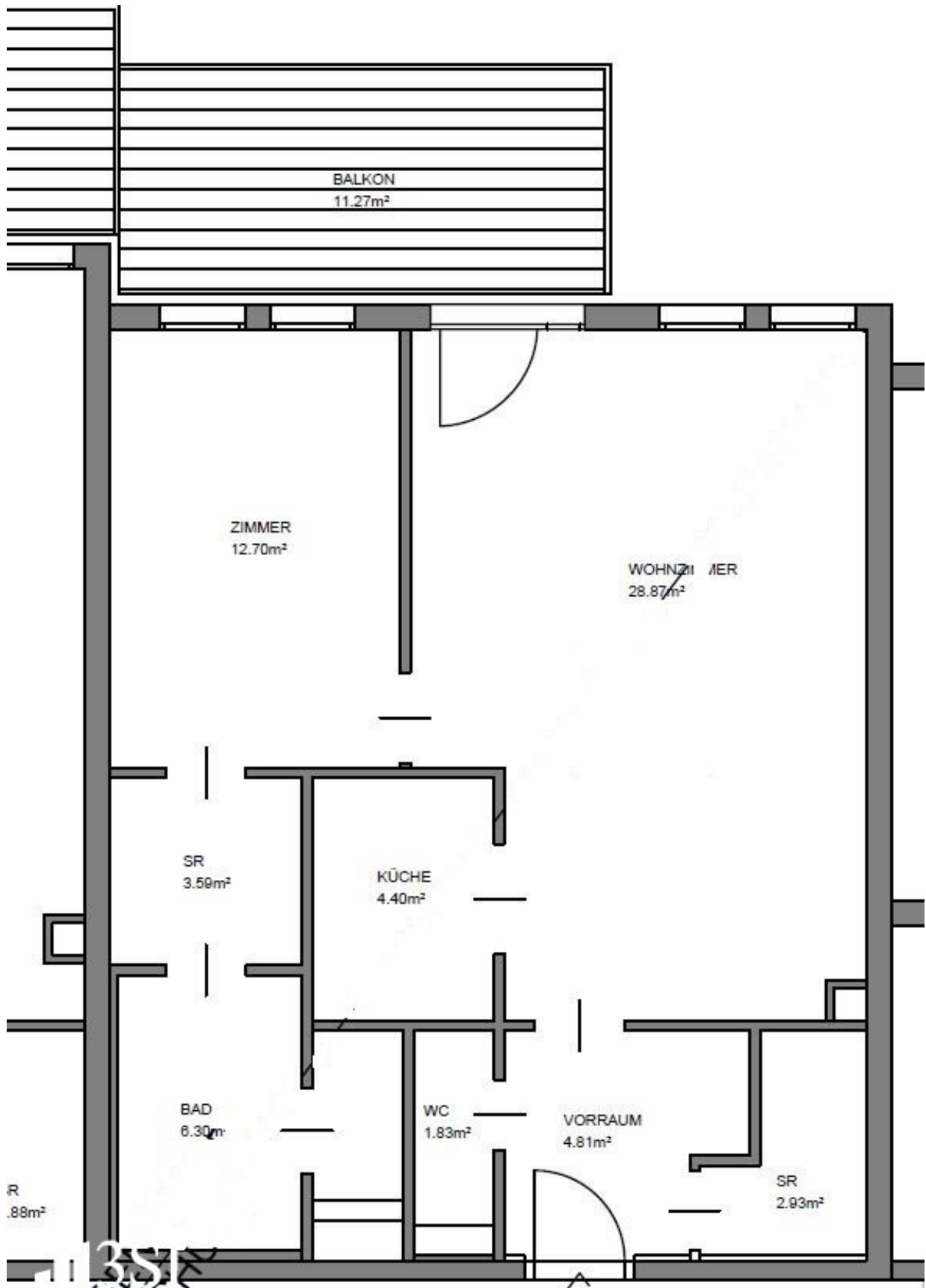


**Ing. Francis Broinger**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien







BSI

## Objektbeschreibung

### Wohnungsbeschreibung Stiege 3 - Top 13:

Zum Verkauf gelangt eine unbefristet vermietete Neubauwohnung im 2.OG einer gepflegten Neubau-Anlage. Die Wohnung besitzt eine Größe von knapp 66m<sup>2</sup> zzgl. eines Balkons.

Die aktuellen Jahreseinnahmen betragen ca. EUR 5.770,- dies entspricht einer Rendite von ca. 1,6% p.A.

Der vor einigen Jahren revitalisierte Neubau, besteht aus insgesamt 4 Gebäudeteilen / Stiegen. Damals wurden im Zuge der Sanierung folgende Arbeiten getätigt:

- Vollwärmeschutz
- neue Holz / Alu Fenster mit 3-fach Isolierverglasung und Außenjalousien
- Renovierung und Vergrößerung der Balkone

Zusätzlich ist zur Einheit auch ein Stellplatz (EUR 37.500,-) verpflichtend zu erwerben .

Bei den zur Verfügung gestellten Bildern, handelt es sich um bereits verkaufte Einheiten mit gleichem Grundriss.

### LAGE:

In direkter Nachbarschaft zum Pötzleinsdorfer Schlosspark und Türkenschanzpark. Vielseitige Einkaufsmöglichkeiten auf der Gersthofer Straße oder Gersthofer Platzl – Markt. Sehr gute Verkehrsanbindung mit der Straßenbahn 41 bis zum 1. Bezirk oder am nahe gelegenen Gersthofer Platzl die Vororteline S45. Dichtes Netz an Schulen und Kindergärten in der näheren Umgebung.

### Nebenkosten:

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch

dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an den Notar Dr. Pressl, A-1030 Wien, Hetzgasse 45. Die Kosten betragen 2% + 20% Ust + Barauslagen.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <175m  
Apotheke <425m  
Klinik <725m  
Krankenhaus <1.650m

### **Kinder & Schulen**

Schule <200m  
Kindergarten <100m  
Universität <775m  
Höhere Schule <925m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m  
Bäckerei <275m  
Einkaufszentrum <2.225m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <600m  
Post <600m  
Polizei <725m

### **Verkehr**

Bus <100m  
U-Bahn <1.650m  
Straßenbahn <100m  
Bahnhof <950m  
Autobahnanschluss <3.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap