

**2 x sanierungsbedürftige (nebeneinanderliegende)  
Wohnungen (Top 16 + Top 17) mit ca. 153 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche inkl. ein Balkon und zwei Loggia in  
Oberdübling zum Verkauf!**



**Objektnummer: 3402**

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic  
Radisa (Inh. & GF)**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	142,05 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	149,55 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	153,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 97,31 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,89
<b>Kaufpreis:</b>	750.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	187,45 €
<b>Heizkosten:</b>	195,45 €
<b>USt.:</b>	63,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

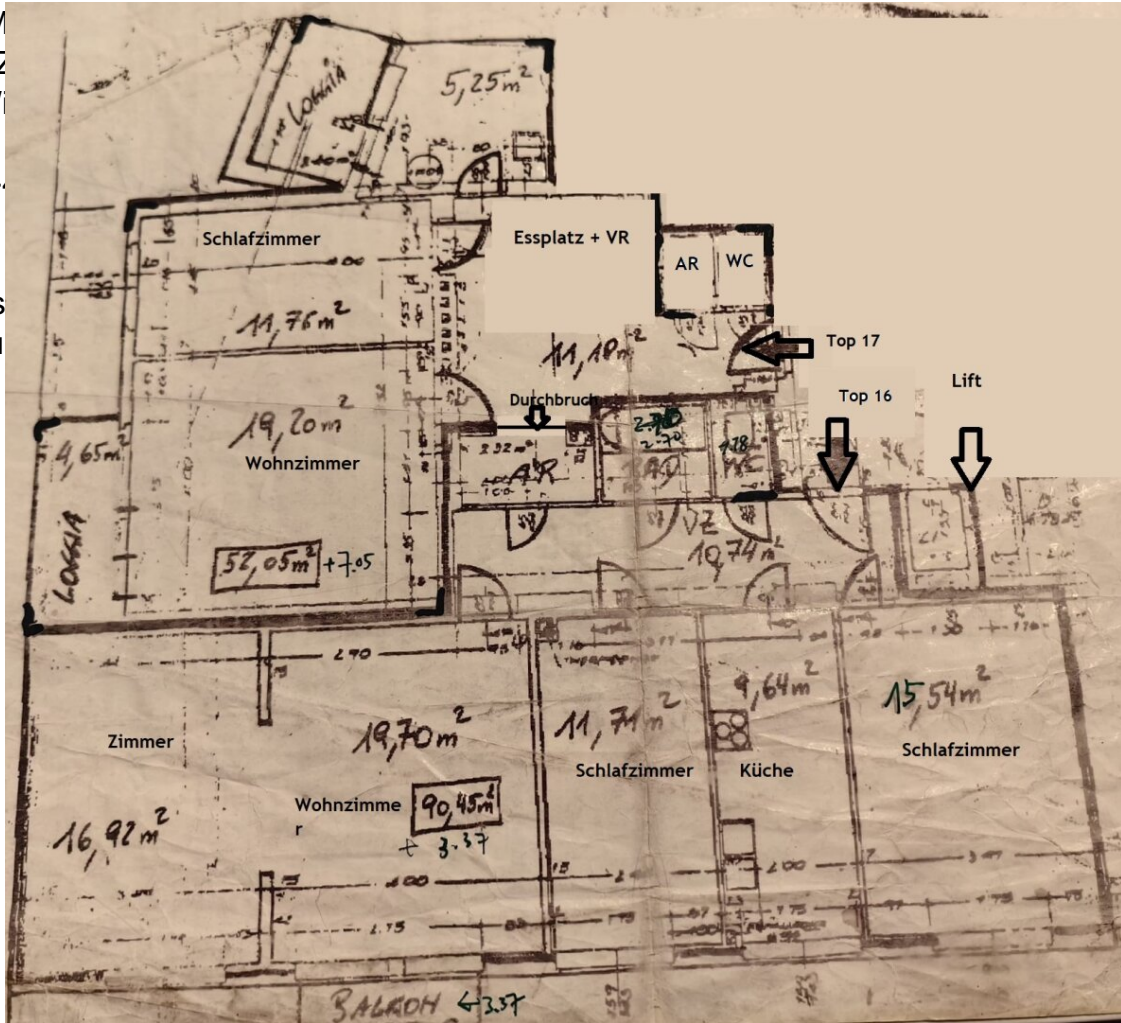


**Radisa Paunovic**

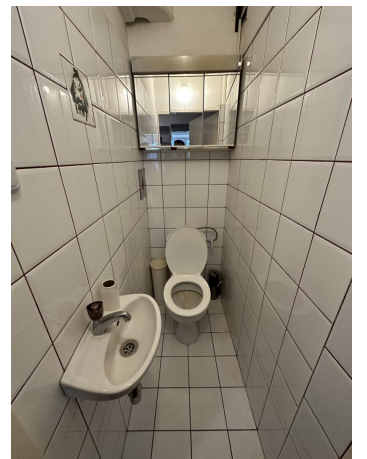
PR-IMM  
Rudolf-Z  
1230 W

T 0664-  
H +43 /

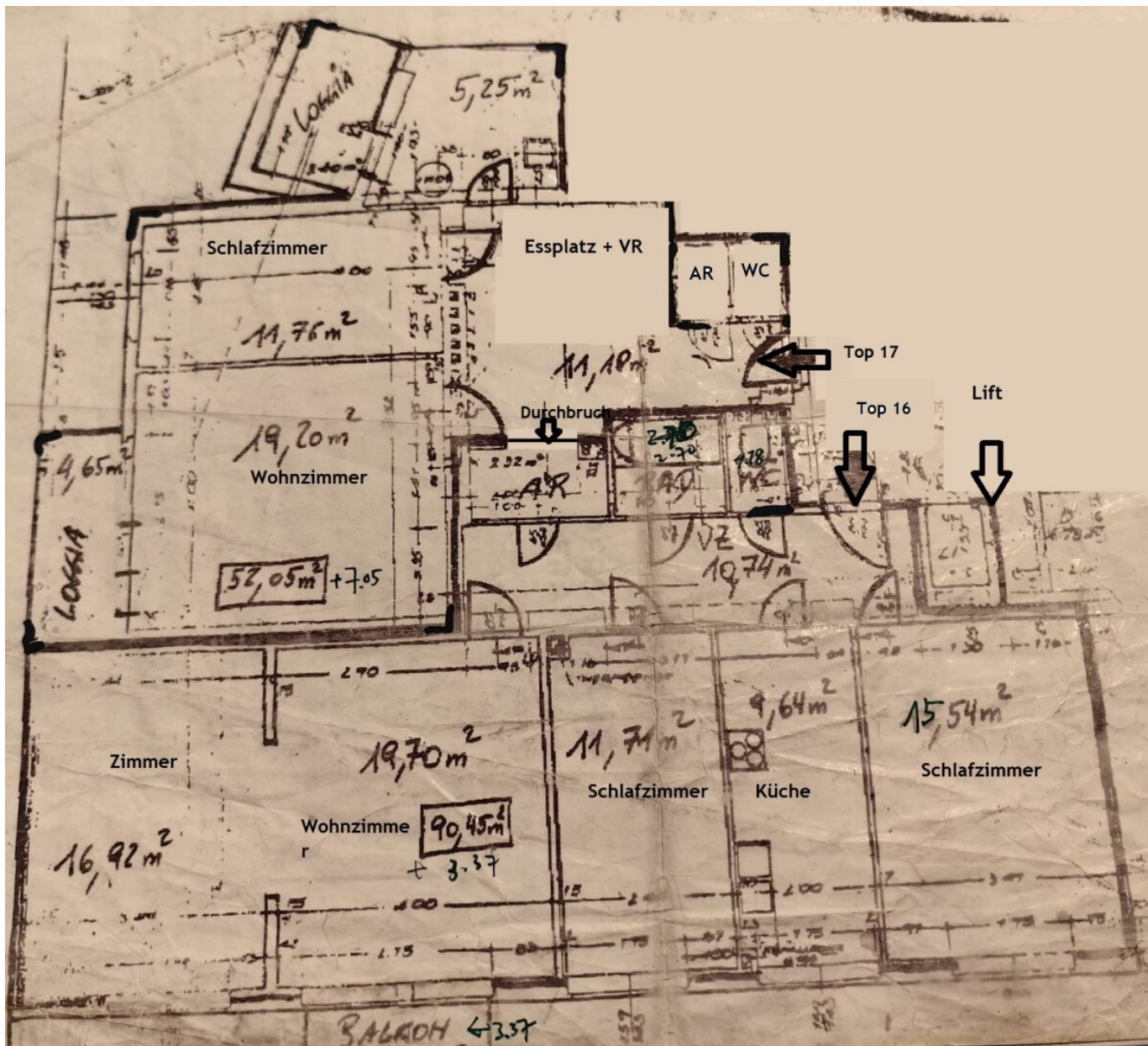
Gerne s  
Verfügu











Nr. 16

Vorzimmer	10.74
Schlafzimmer	15.54
Küche	9.64
Kabinett	11.71
Wohnzimmer	19.70
Wohnzimmer	16.92
Abstellraum	2.32
Bad	2.70
WC	1.18
Balkon	3.37

$$\begin{array}{r}
 90.45 \text{ m}^2 \\
 \underline{3.37 \text{ m}^2 \text{ Balkon}} \\
 93.82 \text{ m}^2
 \end{array}$$

Nr. 17

Vorzimmer	11.10
Wohnzimmer	19.20
Kabinett	11.76
Küche Dusche	5.25
"Bad"	3.06
WC	1.00
Abstellraum	0.68
gr. Loggia	4.65
kl. Loggia	2.40

$$\begin{array}{r}
 52.05 \text{ m}^2 \\
 \underline{7.05 \text{ m}^2 \text{ Loggie}} \\
 59.10 \text{ m}^2
 \end{array}$$

$$\begin{array}{r}
 93.82 \text{ m}^2 \\
 \underline{59.10 \text{ m}^2} \\
 152.92 \text{ m}^2
 \end{array}$$



## Objektbeschreibung

**Zwei sanierungsbedürftige Wohnungen (nebeneinanderliegend) mit insgesamt 153 m<sup>2</sup> Gesamtfläche,**

**davon 149,55 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche inkl. zwei Loggien mit 7,05 m<sup>2</sup> plus ein Balkon mit 3,37 m<sup>2</sup> stehen ab sofort zum Verkauf!**

1. Wohnung: 90,45 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus 3,37 m<sup>2</sup> Balkon = 93,82 m<sup>2</sup> Gesamtfläche!

Es steht Ihnen ein Vorzimmer mit Garderobe, ein großes Wohnzimmer (unterteilbar auf ein weiteres Zimmer), ein südseitiger Balkon vom Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine separat angelegte Küche, ein Bad mit Badewanne, ein separates WC, sowie ein Abstellraum aus zur Verfügung. Das Wohnzimmer bietet viel Platz und hier könnte man es auf zwei Räume unterteilen.

2. Wohnung: 52,05 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus 2 x Loggia á (4,65 m<sup>2</sup> + 2,40 m<sup>2</sup> = 7,05 m<sup>2</sup>) = 59,10 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche!

Gleich beim Eingang im Vorzimmer befindet sich auf der linken Seite ein Durchbruch durch den Abstellraum (derzeit ist es durch eine Holzplatte abgetrennt): separates WC auf der rechten Seite, sowie ein Abstellraum, geradeaus befindet sich ein Aufenthaltsraum mit Essplatz, so wie ein Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia, daneben ein Schlafzimmer, daneben die Küche (Pentryminiküche mit Dusche) und Zugang zur zweiten Loggia.

Die Klimaanlage, sowie Innenjalousien und Fliegengitter sorgen für ein angenehmes Wohnraumklima im Sommer.

Die Böden im Wohn- und Schlafzimmrer, sowie am Gang und Vorzimmer sind mit Parkettböden verlegt, die Nassräume sind verfließt.

Beide Wohnungen befinden sich im 5. Obergeschoss mit Lift. Geheizt wird auf Fernwärme (Heizung).

Die Warmwassererwärmung erfolgt mittels Elektroboiler.

Im Haus gibt es einen Innenhof mit einem Fahrradabstellplatz.

Ein Kellerabteil ist als Zubehör jeder Wohnung zugeordnet.

## **Lage:**

Die **U-Bahnstationen U6 Nussdorferstraße und U6 Währinger Gürtel** sind innerhalb weniger Minuten erreichbar, genauso wie die Straßenbahnen 37, 38, oder der Bus 40a, 10a, 35a, etc. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Bäckereien, Ärzte, Kindergärten, Schulen, Privatklinik Döbling, Dolmetschinstitut, Währinger Park, und vieles mehr ist alles bequem zu Fuß erreichbar.

## **Konditionen:**

**Kaufpreis:** € 750.000,--

**Grunderwerbssteuer:** 3,5 % vom KP (Kaufpreis);

**Grundbucheintragung:** 1,1% vom KP (Möglichkeit auf Befreiung wenn Erstimmobilie und zum dringenden Wohnbedürfnis gekauft wird);

**Kaufvertragserrichtungskosten + Notar: Treuhandschaft und Beglaubigungen:** i.d.R.: 1,2 % vom KP + 20% MwSt.;

**Maklerhonorar:** 3 % vom KP + 20 % MwSt.;

**ev. Pfandrechteintragungskosten:** 1,2% vom KP (Möglichkeit auf Befreiung wenn Erstimmobilie und zum dringenden Wohnbedürfnis gekauft wird);

**Betriebskosten (Vorschreibung) für die Erste Wohnung Top 16 mit ca. 95 m2 Wohnfläche plus Balkon:**

Betriebskosten: € 113,97 + 10 % Ust.

Rep. Reserve (RR): € 76,92 ohne USt.

Liftkosten: € 33,56 + 10 % Ust.

Heizkosten: € 118,83 + 20 % Ust.

Manip. Gebühr: € 0,58 + 20 % Ust.

-----

**\* ergibt eine Gesamtvorschreibung für die Top 16 von € 382,51**

**Betriebskosten (Vorschreibung) für die Zweite Wohnung Top 17 mit ca. m2 Wohnfläche plus Balkon:**

Betriebskosten: € 73,47 + 10 % Ust.

Rep. Reserve (RR): € 49,59 ohne USt.

Liftkosten: € 21,64 + 10 % Ust.

Heizkosten: € 76,62 + 20 % Ust.

Manip. Gebühr: € 0,58 + 20 % Ust.

-----

**\*\* ergibt eine Gesamtvorschreibung für die Top 17 von € 246,85**

**Insgesamt werden zur Zeit (2024) für die Top 16 und Top 17 monatlich € 629,36 vorgeschrieben.**

Für die **Fernwärme** (Heizung) werden monatlich Akontobeträge direkt vorgeschrieben. Diese sind in der BK-Vorschreibung bereits inkludiert.

Einmal im Jahr wird abgerechnet und eine Gutschrift oder Nachzahlung ermittelt und die neuen Akonti laut der Hausverwaltung wieder vorgeschrieben.

**Warmwasser erfolgt über Strom;** Strom extra nach Verbrauch;

### **Dienstleistung für Anleger:**

Sie möchten nach Erwerb der Immobilie mit der Vermietung und eventuellen Fragen während des Mietverhältnisses nicht beschäftigt sein?

Wir stehen Ihnen mit einem Dienstleistungskonzept für Anleger zur Verfügung. Gerne übermitteln wir Ihnen bei Bedarf die Unterlagen hierfür.

### **Finanzierung:**

Sie suchen nach einer passenden Finanzierung für dieses Objekt?

Um Ihnen Ihre wertvolle Zeit und Ihr Geld zu sparen, stehen wir Ihnen auch hier tatkräftig zur Seite!

Gerne stehen wir Ihnen für ein unverbindliches und kostenloses Erstberatungsgespräch zur Verfügung!

Wir beraten Sie verlässlich und professionell. Sparen Sie Ihre kostbare Zeit mit unzähligen Bankterminen!

### **Kontakt:**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: [office@pr-immobilien.at](mailto:office@pr-immobilien.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap