2 x sanierungsbedürftige (nebeneinanderliegende) Wohnungen (Top 16 + Top 17) mit ca. 153 m2 Gesamtfläche inkl. ein Balkon und zwei Loggia in Oberdöbling zum Verkauf!

Objektnummer: 3402

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	142,05 m²
Nutzfläche:	149,55 m²
Gesamtfläche:	153,00 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 97,31 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,89
Kaufpreis:	750.000,00 €
Betriebskosten:	187,45 €
Heizkosten:	195,45 €
USt.:	63,59 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

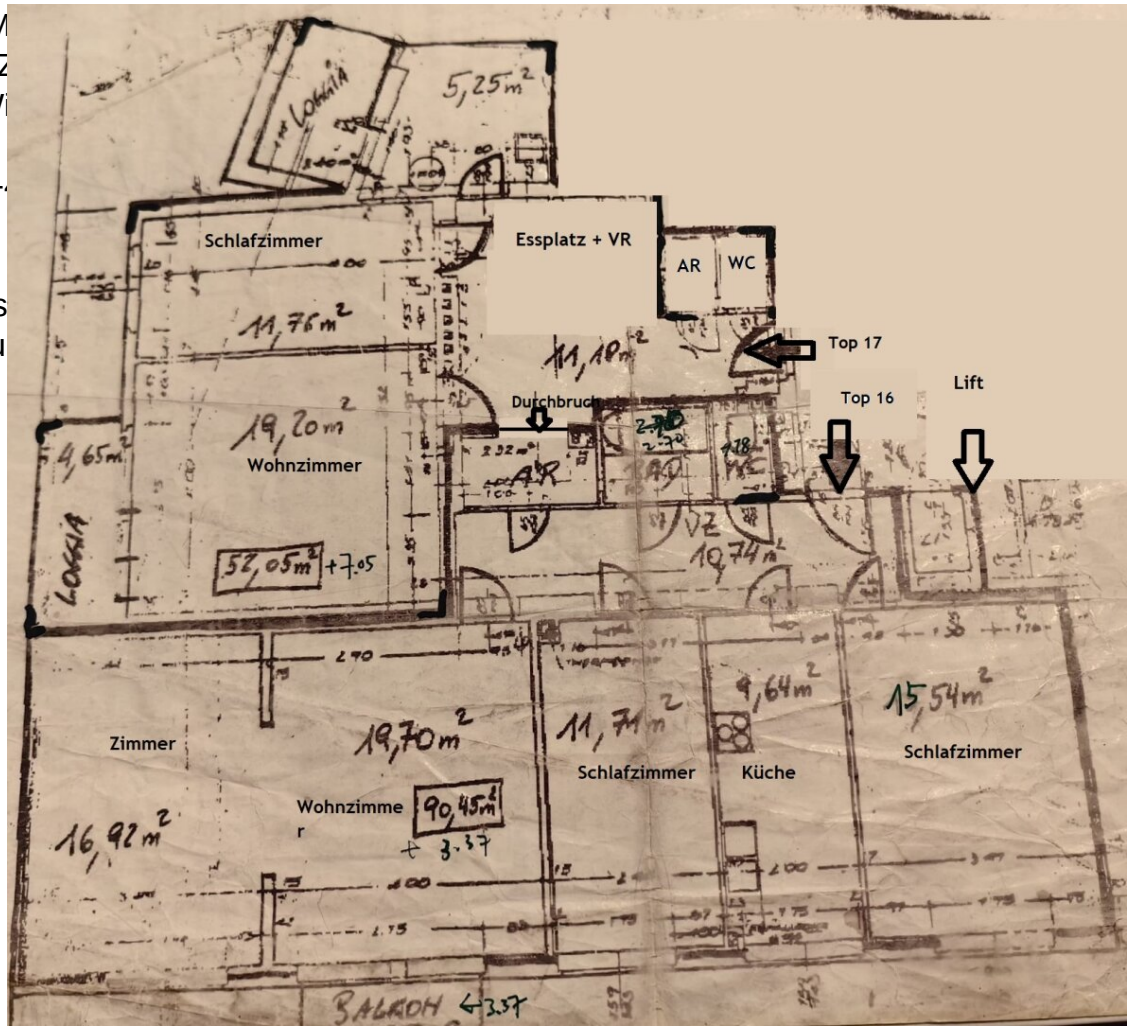
Ihr Ansprechpartner

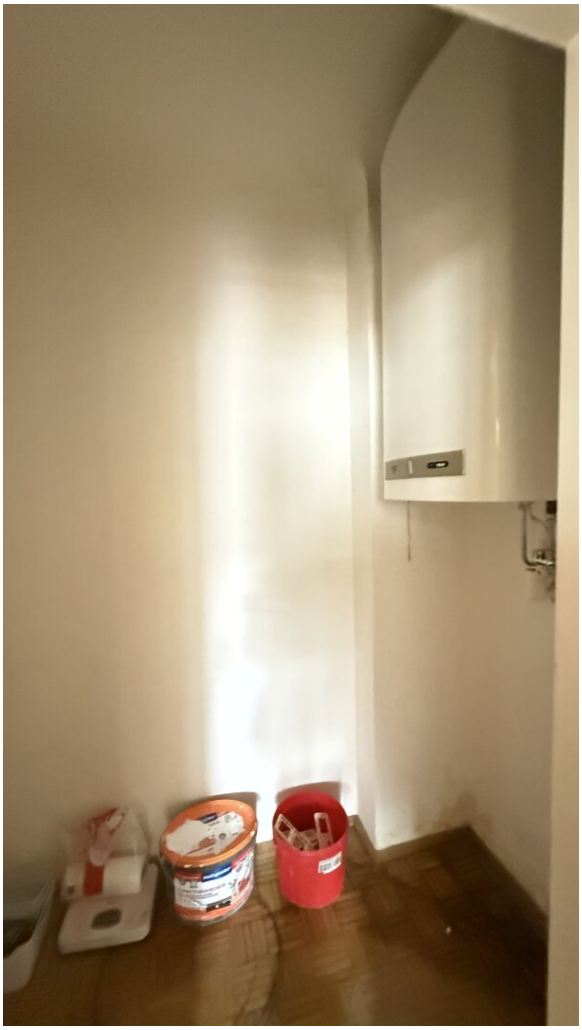
Radisa Paunovic

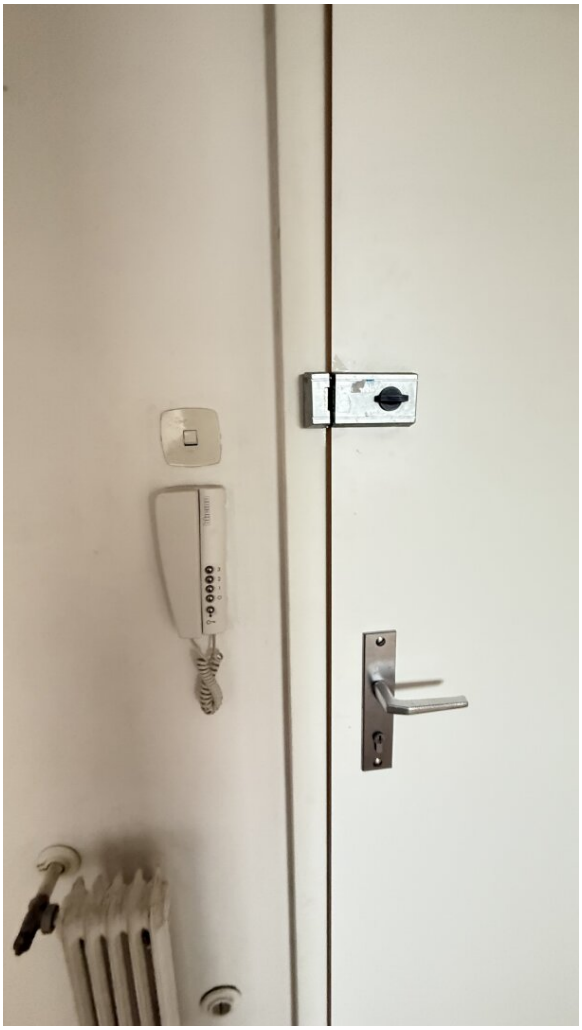
PR-IMM
Rudolf-Z
1230 Wi

T 0664-
H +43 /

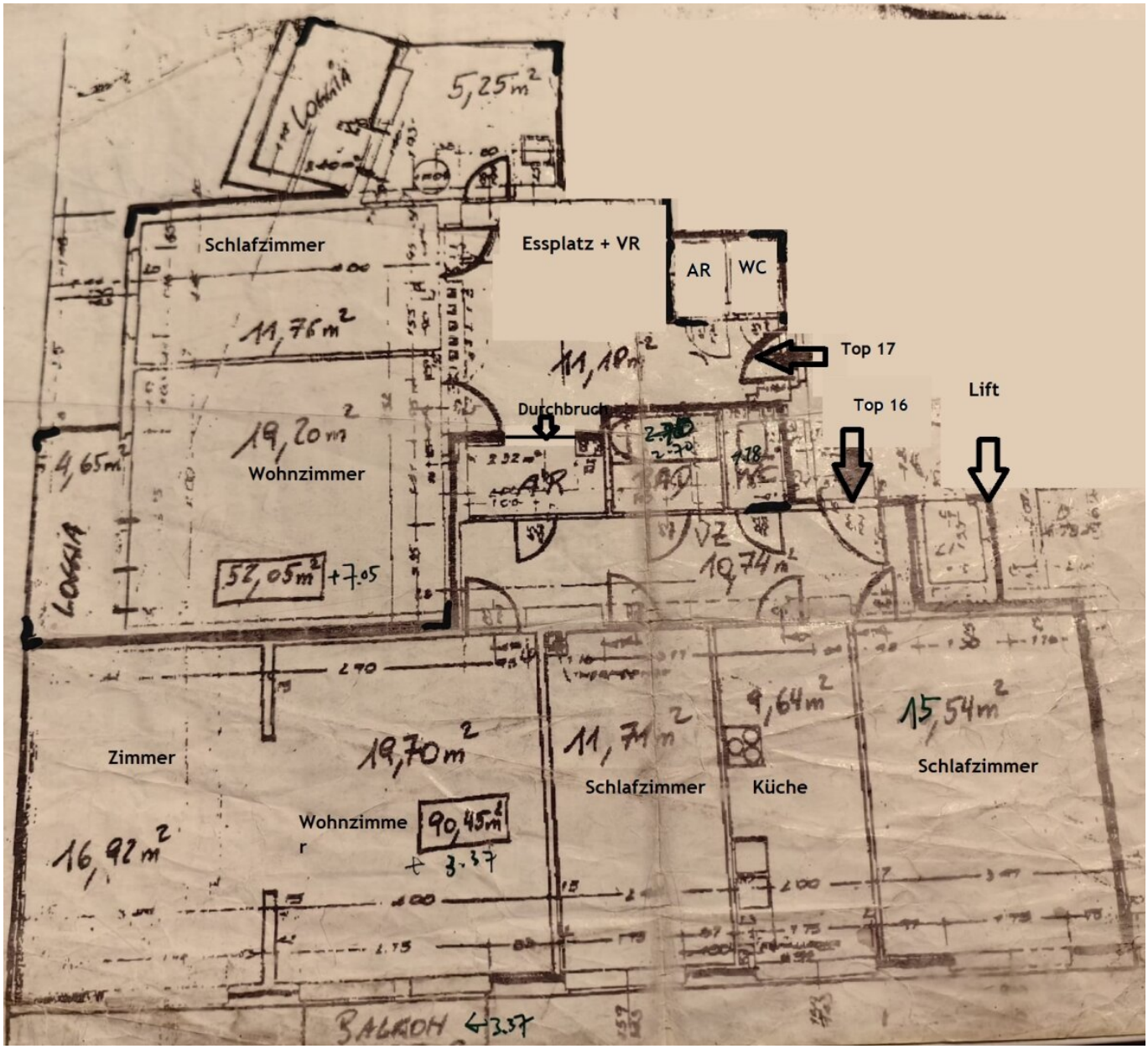
Gerne s
Verfügu







5
3
4
1
2
K


LOGGIA
5,25m²
Schlafzimmer
11,76m²
Essplatz + VR
AR
WC
11,18m²
Top 17
Top 16
Lift
Durchbruch
19,20m²
Wohnzimmer
4,65m²
LOGGIA
52,05m² +7.05
10,74m²
Zimmer
19,70m²
Wohnzimmer
90,45m²
+3.37
16,92m²
11,71m²
Schlafzimmer
9,64m²
Küche
15,54m²
Schlafzimmer
BALKON +3.37

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

90.45 m²
3.37 m² Balkon
93.82 m²

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

52.05 m²
7.05 m² Loggia
59.10 m²

93.82 m²
59.10 m²
152.92 m²

Objektbeschreibung

Zwei sanierungsbedürftige Wohnungen (nebeneinanderliegend) mit insgesamt 153 m2 Gesamtfläche,

davon 149,55 m2 Wohnnutzfläche inkl. zwei Loggien mit 7,05 m2 plus ein Balkon mit 3,37 m2 stehen ab sofort zum Verkauf!

1. Wohnung: 90,45 m2 Wohnfläche plus 3,37 m2 Balkon = 93,82 m2 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 m2 Wohnfläche plus 2 x Loggia á (4,65 m2 + 2,40 m2 = 7,05 m2) = 59,10 m2 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 einAbstellraum, 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. Pfanrechtseintragungskosten: 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

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

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