

## **Wettengelgasse | BEFRISTET VERMIETETE ANLEGERWOHNUNGEN**



**Objektnummer: 37370**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1230 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 58,46 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 156,16 m <sup>2</sup>            |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 156,16 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Garten:</b>                       | 81,01 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 41,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,75                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 415.740,74 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 180,17 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 18,02 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Kopatsch**













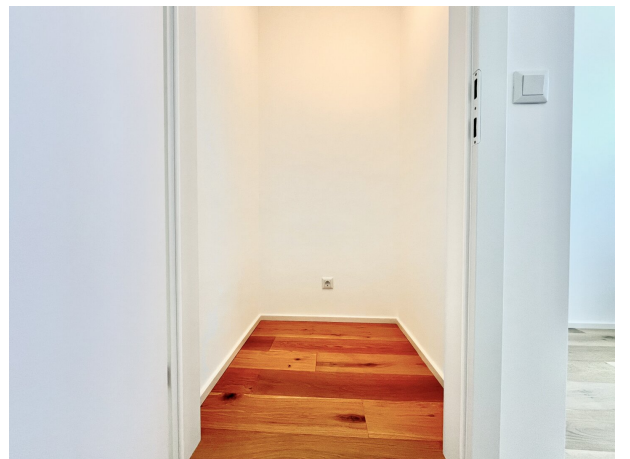






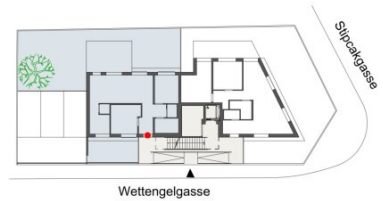
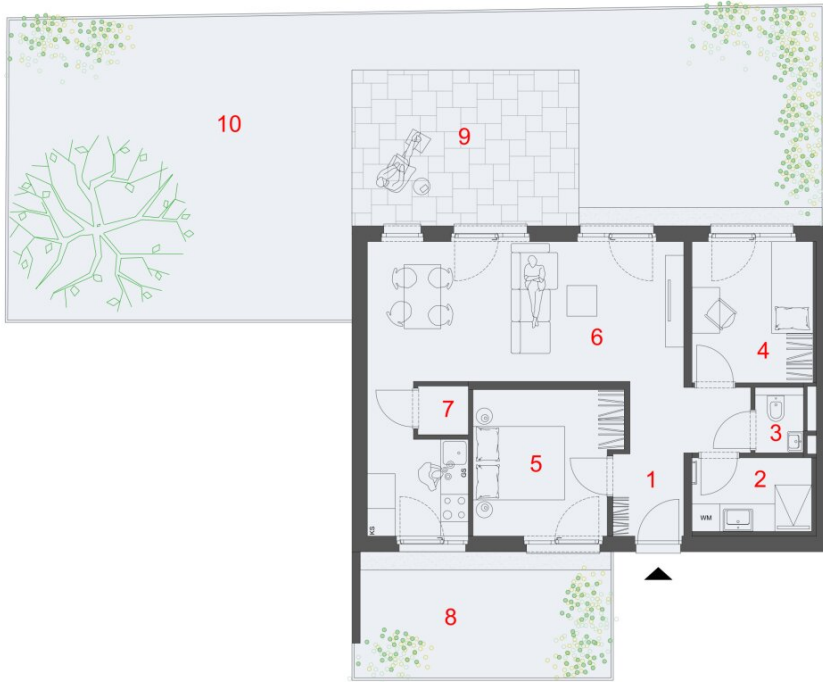












### WETTENDELGASSE 2 - 1230 WIEN

#### TOP 1 - ERDGESCHOSS

|   |           |           |                |
|---|-----------|-----------|----------------|
| 1 | VR        | ca. 6.71  | m <sup>2</sup> |
| 2 | Bad       | ca. 4.20  | m <sup>2</sup> |
| 3 | WC        | ca. 1.32  | m <sup>2</sup> |
| 4 | Zimmer 1  | ca. 9.83  | m <sup>2</sup> |
| 5 | Zimmer 2  | ca. 8.13  | m <sup>2</sup> |
| 6 | Wohnküche | ca. 26.95 | m <sup>2</sup> |
| 7 | AR        | ca. 1.17  | m <sup>2</sup> |

**Wohnnutzfläche** **58.31** m<sup>2</sup>

|    |                    |           |                |
|----|--------------------|-----------|----------------|
| 8  | Kellerabteil Top 1 | ca. 2.28  | m <sup>2</sup> |
| 8  | Garten 1           | ca. 65.87 | m <sup>2</sup> |
| 9  | Terrasse           | ca. 16.84 | m <sup>2</sup> |
| 10 | Garten 2           | ca. 15.14 | m <sup>2</sup> |

**GESAMTFLÄCHE** **158.44** m<sup>2</sup>

**RAUMHÖHE** ca. 2.51 m



Stadlergasse 4/1  
T: +43/19291207

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden und Wandbeläge, Elektro-, sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar. Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe).

Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.  
Stand: Mai 2022



WETTENGELGASSE 2 - 1230 - WIEN

### UG - KELLERAUFTEILUNG

Wohnung Geschoss ER Nr. Größe

|       |    |   |                     |
|-------|----|---|---------------------|
| TOP 1 | EG | 1 | 2,28 m <sup>2</sup> |
| TOP 2 | EG | 2 | 3,36 m <sup>2</sup> |
| TOP 3 | OG | 3 | 3,36 m <sup>2</sup> |
| TOP 4 | OG | 4 | 2,59 m <sup>2</sup> |
| TOP 5 | OG | 5 | 2,56 m <sup>2</sup> |
| TOP 6 | DG | 6 | 2,06 m <sup>2</sup> |
| TOP 7 | DG | 7 | 2,06 m <sup>2</sup> |



Stadlergasse 4/1  
T: +43 1 9291207

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden und Wandbeläge, Elektro-, sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar-Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe).

Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.  
Stand: Mai 2022

## Objektbeschreibung

In diesem Neubauprojekt in der Wettengelgasse in Wien Liesing finden Sie ein nettes, familiäres Wohndiyll in einem Mehrfamilienhaus mit nur 7 Parteien.

Die Wohnungen zeichnen sich durch eine hochwertige Ausstattung,

Parkettböden, Videogegensprechanlagen, elegant verflieste Bäder sowie dreifach verglaste Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz aus.

Das Haus verfügt über einen Personenaufzug, 3 Freiparker Stellplätze, einen Parteinkeller mit Fahrradraum.

Ein Spar Supermarkt ist etwa 6 Gehminuten entfernt. Die U6 Station Perfektastraße erreichen Sie zu Fuß in etwa 12 Gehminuten.

Aktuell stehen 5 Einheiten zum Verkauf (Erwerb sowohl zu Anlegerpreisen netto als auch Eigennutzerpreisen inkl. USt. möglich):

TOP 1: EG, 3 Zimmer, 58,46 m<sup>2</sup> WNFL, 16,81 m<sup>2</sup> Terrassen 81,27 m<sup>2</sup> Eigengarten; monatl. Nettomiete € 975,-- befristet vermietet bis 31.08.2029

TOP 2: EG, 3 Zimmer, 61,23 m<sup>2</sup> WNFL, 12,89 m<sup>2</sup> Terrassen, 96,29 m<sup>2</sup> Eigengarten; monatl. Nettomiete € 965,-- befristet vermietet bis 31.08.2029

TOP 3: 1. OG, 2 Zimmer, 52,87 m<sup>2</sup> WNFL, 6,79 m<sup>2</sup> Balkon; monatl. Nettomiete € 760,-- befristet vermietet bis 31.08.2029

TOP 5: 1. OG; 2 Zimmer, 46,29 m<sup>2</sup> WNFL, 3,60 m<sup>2</sup> Balkon; monatl. Nettomiete € 715,-- befristet vermietet bis 31.08.2029

TOP 7: Dachgeschoss, 3 Zimmer, 77,67 m<sup>2</sup> WNFL, 3,53 m<sup>2</sup> Balkon, 6,13 m<sup>2</sup> Terrasse, Nettomiete € 1.160,-- befristet vermietet bis 31.08.2029

*Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen **Herr Thomas Kopatsch** gerne unter **+43 676 660 78 17** oder **tk@wohkonzept.immo** zur Verfügung.*

TOP 1 | DREI ZIMMER WOHNUNG MIT 2 EIGENGÄRTEN

- Wohnzimmer mit separierter Küche inkl. allen Einbaugeräten
- praktischer Abstellraum
- Terrasse und großzügiger Eigengarten hofseitig (von Wohn- und Schlafzimmer aus begehbar)
- Privater Vorgarten
- Bad mit Walk-in Dusche
- separates WC
- zwei Schlafzimmer
- elektrische Außenbeschattungen
- Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe
- Videogegensprechanlage
- PWK-Stellplätze können optional für € 13.888,89 erworben werden

Die Wohnung ist befristet vermietet bis **31.08.2029** vermietet.

Der aktuelle Mietzins setzt sich wie folgt zusammen:

Hauptmietzins (netto): € 957,32

Betriebskostenkonto (netto): € 224,49

Umsatzsteuer (10%): € 118,18

**monatl. Gesamtmiete (brutto): € 1.299,99**

**Kaufpreis für Anleger: € 415.740,74 zzgl. 20% USt.**

*Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen **Herr Thomas Kopatsch** gerne unter **+43 676 660 78 17** oder **tk@wohnkonzpt.immo** zur Verfügung.*

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma WOHNkonzept Real Estate GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap