

**Neulerchenfelderstraße (U6 - Josefstädter Straße): gut vermietete 2-Zimmer mit separater Küche!**



**Objektnummer: 3447**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 107,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,00
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	82,25 €
<b>USt.:</b>	16,31 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Radisa Paunovic**

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE  
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52, 8 / 8  
1230 Wien









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt hier eine noch bis 31.10.2028, gut vermietete 2 Zimmer-Wohnung mit separater Küche nahe dem Brunnenmarkt / U6-Josefstädterstraße!

Der jetzige Mieter würde eventuell schon im Sommer 2025 ausziehen wollen, was eine Ertragssteigerung mit sich bringen würde bei einer Neuvermietung!

Der Mieter zahlt pünktlich und der Vertrag ist nach dem VPI 2020 indexiert. Die nächste Anpassung des Nettomietzinses (€ 564,16) wird im Jänner 2025 erfolgen.

Die monatlichen Gesamteinnahmen (Nettomietzins + Betriebskosten, Lift, Wasser und Abwasser und der anteiligen USt.) beträgt: € 752,24

Die aktuelle BK-Vorschreibung an den Vermieter beträgt: € 246,20 ab 01.01.2025

Die Wohnung wurde 2011 renoviert. Es wird mit Gas mittels Gaskonvektoren beheizt.

Die Zimmer sind getrennt begehbar: ein Wohn-/Eßzimmer, ein Schlafzimmer mit Abstellraum als begehbarer Schrank, eine separate Küche, Bad mit Badewanne, separates WC.

Der Küchenblock verfügt über elektrische Einbaugeräte (E-Herd, Geschirrspüler, Kühlschrank, Gefrierschrank. Die Fenster sind zweifach verglast.

Die Böden sind mit Parkett und Laminat verlegt. In den Sanitärräumen verfließt. In der Küche befindet sich ein Vinylboden.

Alle notwendigen Anschlüsse, zB Telefon, SAT, Kabel (Magenta), sind in den Wohnräumen vorhanden.

Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlich Stauraum und wird als Zubehör mitveräußert.

### **Haus / Anlage:**

Das Haus wirkt gepflegt. Es wird regelmässig instandgehalten.

Zuletzt wurde das Stiegenhaus ausgemalt und der Aufzug überprüft.

Im Haus gibt es einen Hausmeister der sich auch um das Haus kümmert.

Das Haus wird gut bewirtschaftet. Zuletzt gab es ein positives Saldo.

An Rücklagen sind aktuell: € 110.096,99 (Stand: 31.12.2023) vorhanden.

### **Lage:**

Das Haus liegt nahe am Gürtel – in unmittelbarer Nähe zur U6 - Josefstädter Straße, somit in einer sehr verkehrsgünstigen Gegend.

Zur Straßenbahnlinie 2 brauchen Sie eine Minute. Der Brunnenmarkt ist auch schnell erreichbar.

### **Konditionen:**

Kaufpreis: € 229.000,--

Provision: 3 % vom Kaufpreis + 20 % MwSt.

Grundbuchseintragungskosten: 1,1 % (Möglichkeit auf Befreiung bei Eigenbedarf);

Grunderwerbssteuer: 3,5 %

Kaufvertragserrichtung inkl. Treuhand: 1,2 % + 20 % MwSt. + Barauslagen + Beglaubigungen

### **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 <1.000m

#### **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