

**Seltenheit | Top Lage | Unbefristet vermietete Wohnung im  
Neubau mit sehr gutem Grundriss | mitten im 8. Bezirk**



Küche

**Objektnummer: 6864/150**

**Eine Immobilie von Pagoni Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 66,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,15
<b>Kaufpreis:</b>	280.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.581,02 €
<b>Betriebskosten:</b>	154,44 €
<b>Heizkosten:</b>	85,41 €
<b>USt.:</b>	30,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.080,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

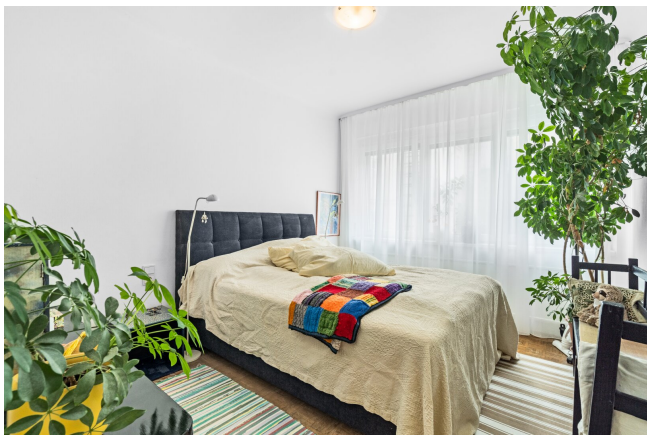


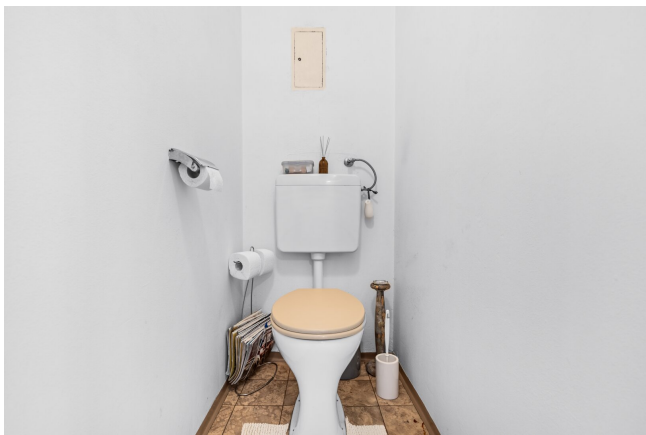
**Ivan Paunovic**

Pagoni GmbH  
Kohlmarkt 8 -10  
1010 Wien

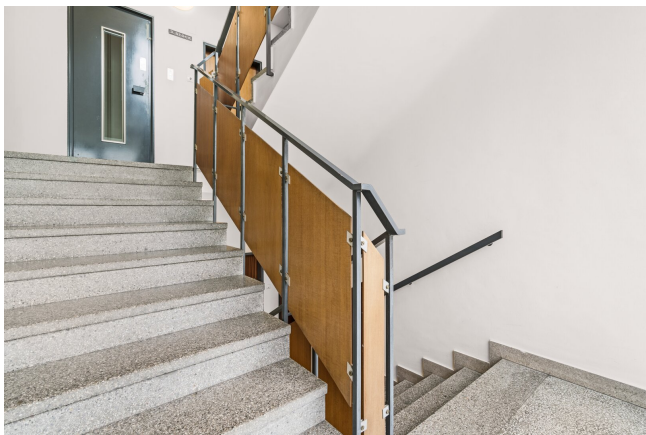


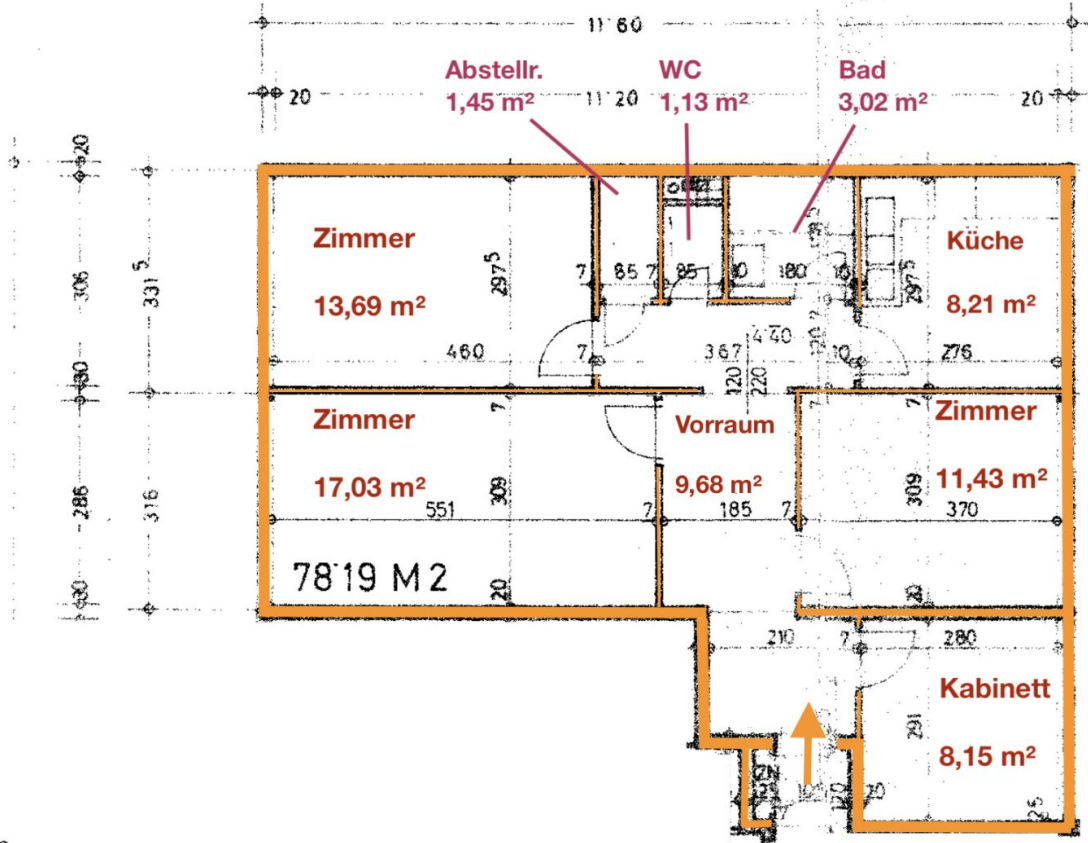












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine unbefristet vermietete, tolle Wohnung im 3. Obergeschoss mit einer sehr guten Raumaufteilung in einem 1969 errichteten Wohnhaus. Das gepflegte Gebäude liegt zwischen Alserstraße und Florianigasse mitten in einem der beliebtesten Bezirke Wiens.

Zum Verkauf gelangt eine **unbefristet vermietete** 3,5 Zimmer Wohnung im 3. Obergeschoss. Alle Räume sind über den Vorraum zentralbegehrbar. Die helle und freundliche Wohnung verfügt über ein Wohn-, und Essbereich, eine Küche, zwei Schlafzimmer, ein Kabinett das als Ankleideraum dient, ein Badezimmer, einen Abstellraum und eine Toilette.

Die tolle Lage im 8. Bezirk und die zu Fuß leicht erreichbaren Verkehrsmittel runden das Angebot ab. Die Warmwasseraufbereitung sowie Heizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung im Haus, die über die Betriebskosten verrechnet wird.

Diese Wohnung ist perfekt für Menschen die an die Zukunft denken und in eine wertvolle Immobilie in einer der besten Lagen des 8. Bezirks investieren möchten.

### Highlights auf einen Blick

- praktische Raumaufteilung mit zentralem Vorraum
- 3. Obergeschoss
- 3 Zimmer + Kabinett auf 78,19 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- gepflegtes Wohnhaus
- tolle Lage im 8. Bezirk - nur wenige Minuten in die Innenstadt
- gepflegte Wohnhausanlage mit Waschküche und Fahrradraum



- Kellerabteil
  
- zuverlässige Mieterin - seit 2008

## **Eckdaten**

Wohnfläche: ca. 78,19 m<sup>2</sup>

Heizung: Gas-Zentralheizung

Toiletten: getrennt vom Badezimmer

Abstellraum: ja

Baujahr: 1969

Außenbeschattung: Ja teilweise - Hofseitig

Innenbeschattung: Ja teilweise - Straßenseitig

## **Betriebskosten und Rücklage**

### **Betriebskosten monatlich**

Betriebskosten inkl. 10% USt: € 169,88,-

Rücklagenfond allgemein und St. 1 - 3 : € 90,70,-

Heizkosten inkl. 20% USt.: € 74,03,-

Warmwasser inkl. 10% USt.: € 26,09,-

Drei Sanierungsdarlehen mit insgesamt: € 141,80,-

**GESAMT:** € 502,50 inkl. Warmwasser, Heizung, Rücklagen und Darlehen - ohne Darlehen: € 360,70,-

### **die ausstehenden Darlehensstände per 10.9.2024:**

Darlehen Terrasse € 877,68,-

Darlehen Sanierung € 2.399,78,-

Darlehen Fenster € 3.987,93,-

**GESAMT: € 7.265,39,- - laut Hausverwaltung besteht die Möglichkeit die anteiligen Darlehen vorzeitig zu tilgen um die monatliche Belastung durch die Betriebskosten zu senken.**

### **Rücklagenfond**

In den Rücklagenfond wird mit zwei Verrechnungskreisen angespart, einmal ein allgemeiner Rücklagenfond mit einem Guthaben von € 22.500,- und anteiligen monatlichen Kosten von € 70,20,-. Sowie ein weiterer Rücklagenfond für die Stiegen I bis III mit einem Guthaben von € 7.200 und monatlichen Kosten von € 20,50,-

**Rücklagenstand allgemeine Teile: € 22.500,- per 02.10.2024**

**Rücklagenstand Stiege 1 bis 3: € 7.200,- per 02.10.2024**

### **Mieteinnahmen**

**Der Gesamtmietzins beträgt: € 800,- pro Monat**

### **Beziehbar ab**

Die Wohnung ist unbefristet vermietet, daher ist es ohne vorherige Kündigung der Mieterin nicht möglich die Wohnung zu beziehen.

### **Raumaufteilung**

- Vorraum

- Wohnzimmer
- Küche
- 2 Schlafzimmer
- Kabinett
- Abstellraum
- Bad
- WC

## **Lage**

Die Wohnung liegt mitten im 8. Bezirk zwischen der Alser Straße und der Florianigasse

**Straßenbahnlinien:** 2, 5, 33, 43, 44

**Autobuslinien:** 13A

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie Kindergärten, Schulen, Supermärkte und Drogerien sowie alle anderen Geschäfte des täglichen Bedarfs.

**Auf Anfrage schicken wir Ihnen gerne ein Lage-Expose mit allen Supermärkten, Schulen, Kindergärten, öffentlichen Verkehrsmitteln und vielem mehr zu.**

**Kaufpreis:** 280.000 €

**Provision:** 3% + 20% USt. vom Kaufpreis



## **Kaufnebenkosten:**

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

? % Kaufvertragserrichtungskosten (üblicherweise zwischen 1 und 1,5% zzgl. 20% USt.)

**Kontaktieren Sie uns bezüglich einer Besichtigung unter [+43 660 570 77 23](tel:+436605707723) oder [info@pagoni.at](mailto:info@pagoni.at)**

**Besuchen Sie unsere Website um einen Überblick über unser komplettes Immobilienangebot zu bekommen [www.pagoni.at](http://www.pagoni.at)**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

## **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap