

**LORYSTRASSE, U3-Nähe, 61 m2 Neubau mit 45 m2  
Terrasse, 2 Zimmer, Einbauküche, Wannenbad, Garage  
möglich, 3. Liftstock**



**Objektnummer: 2001**

**Eine Immobilie von ROS REALITÄTEN VERMITTLUNG OG -  
TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lorystraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	61,11 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 73,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	200,20 €
USt.:	22,47 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



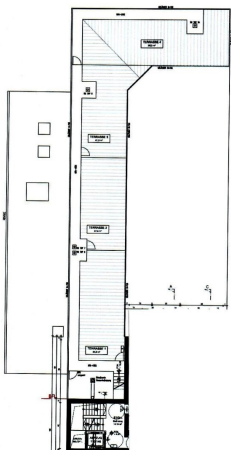
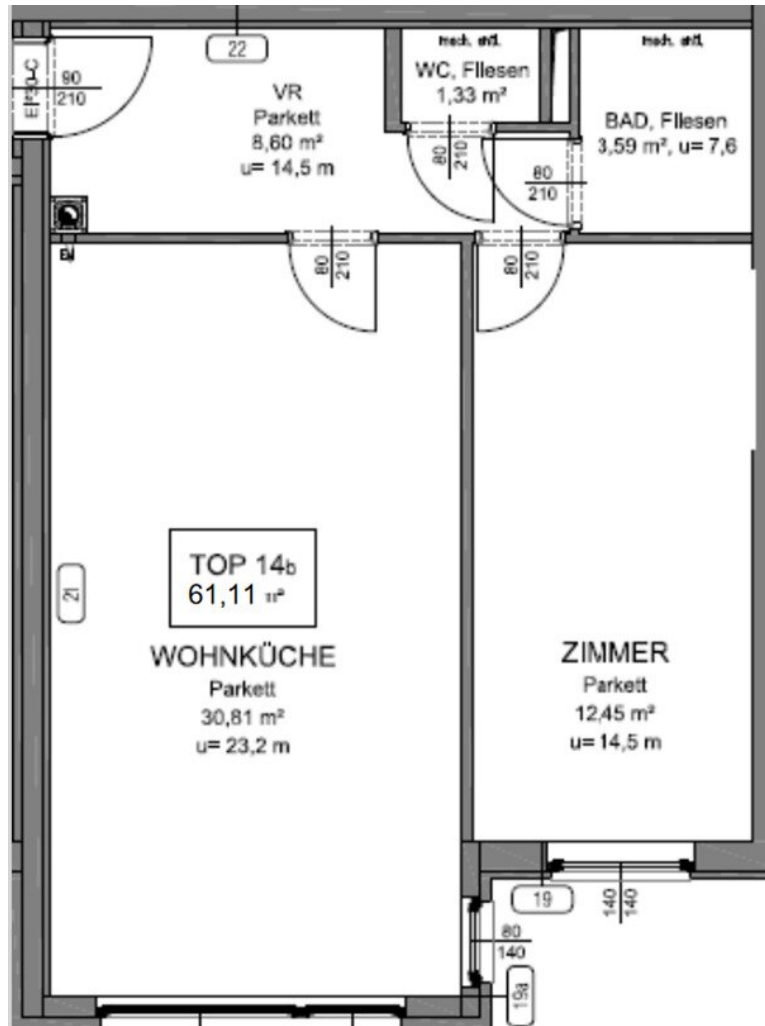
**Alexander Ros**

ROS REALITÄTEN OG







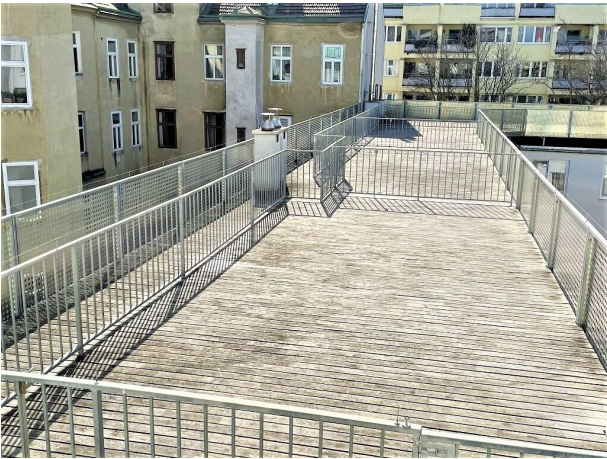




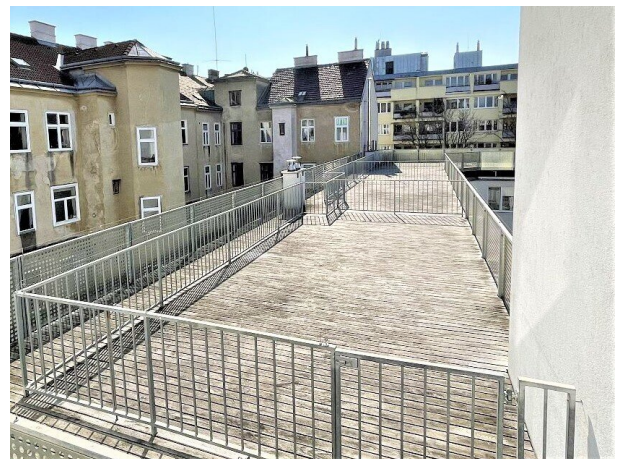




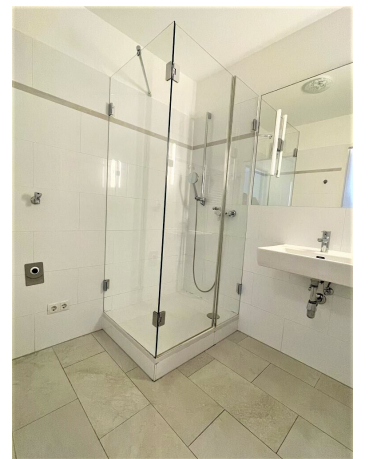






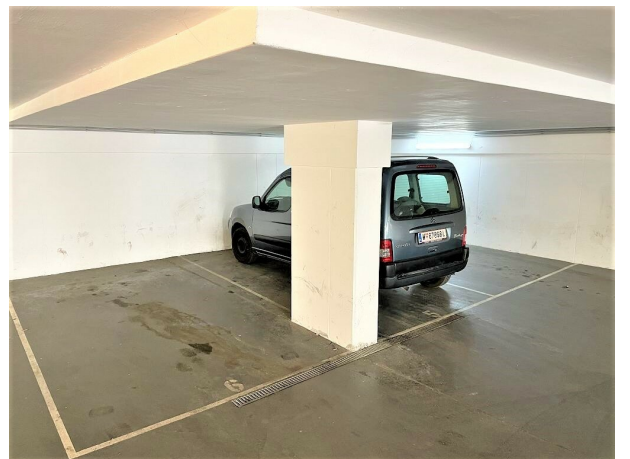




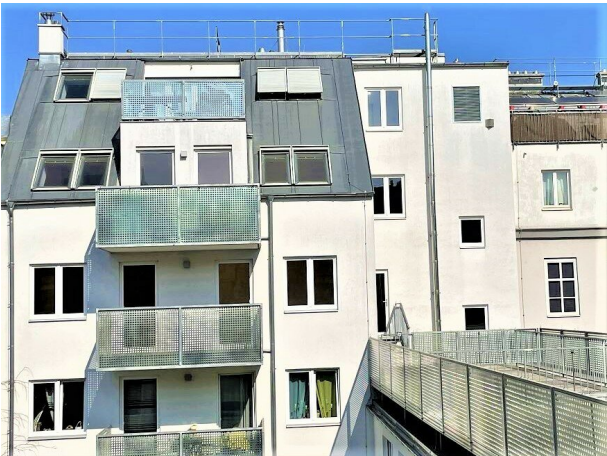






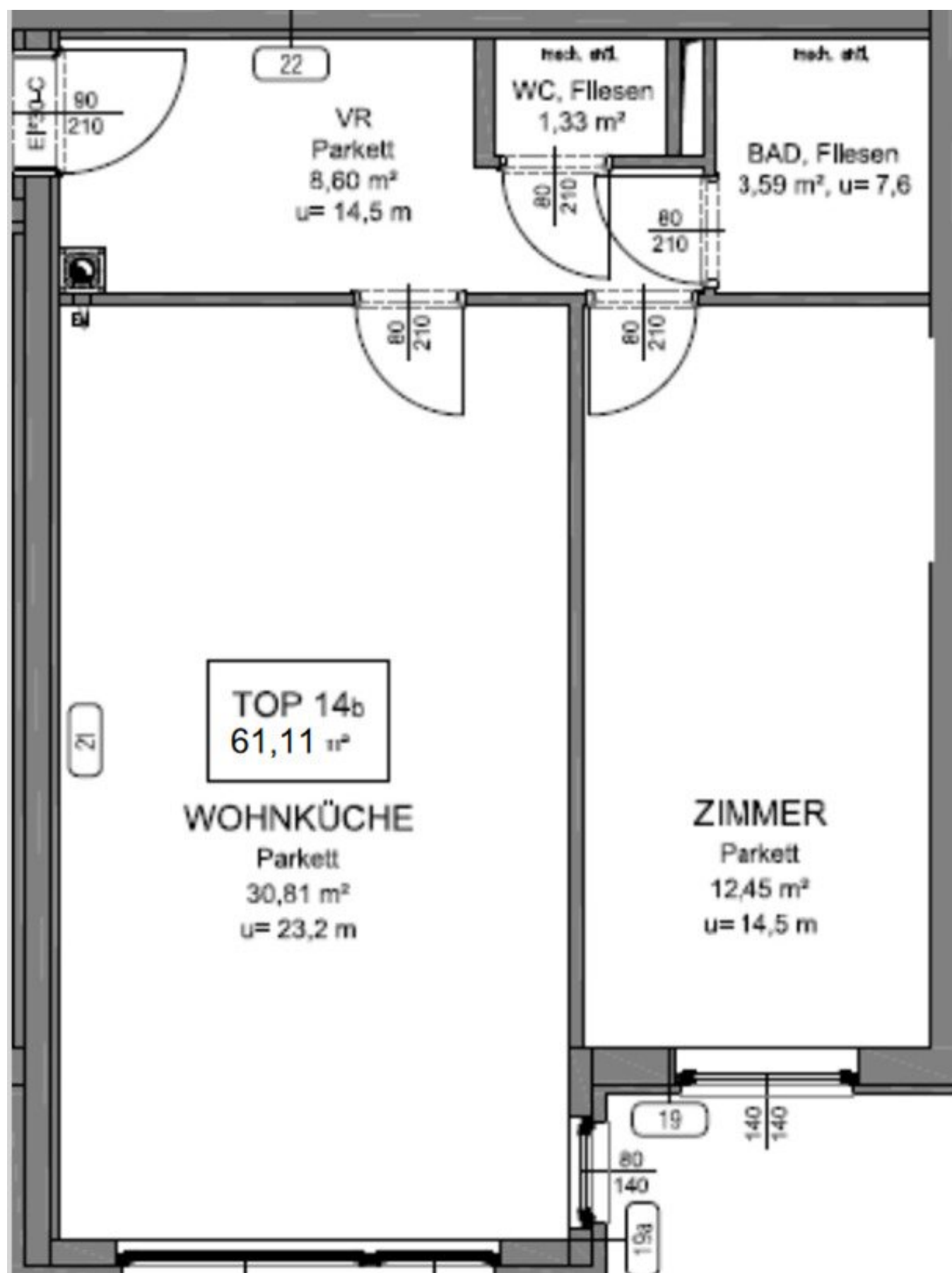




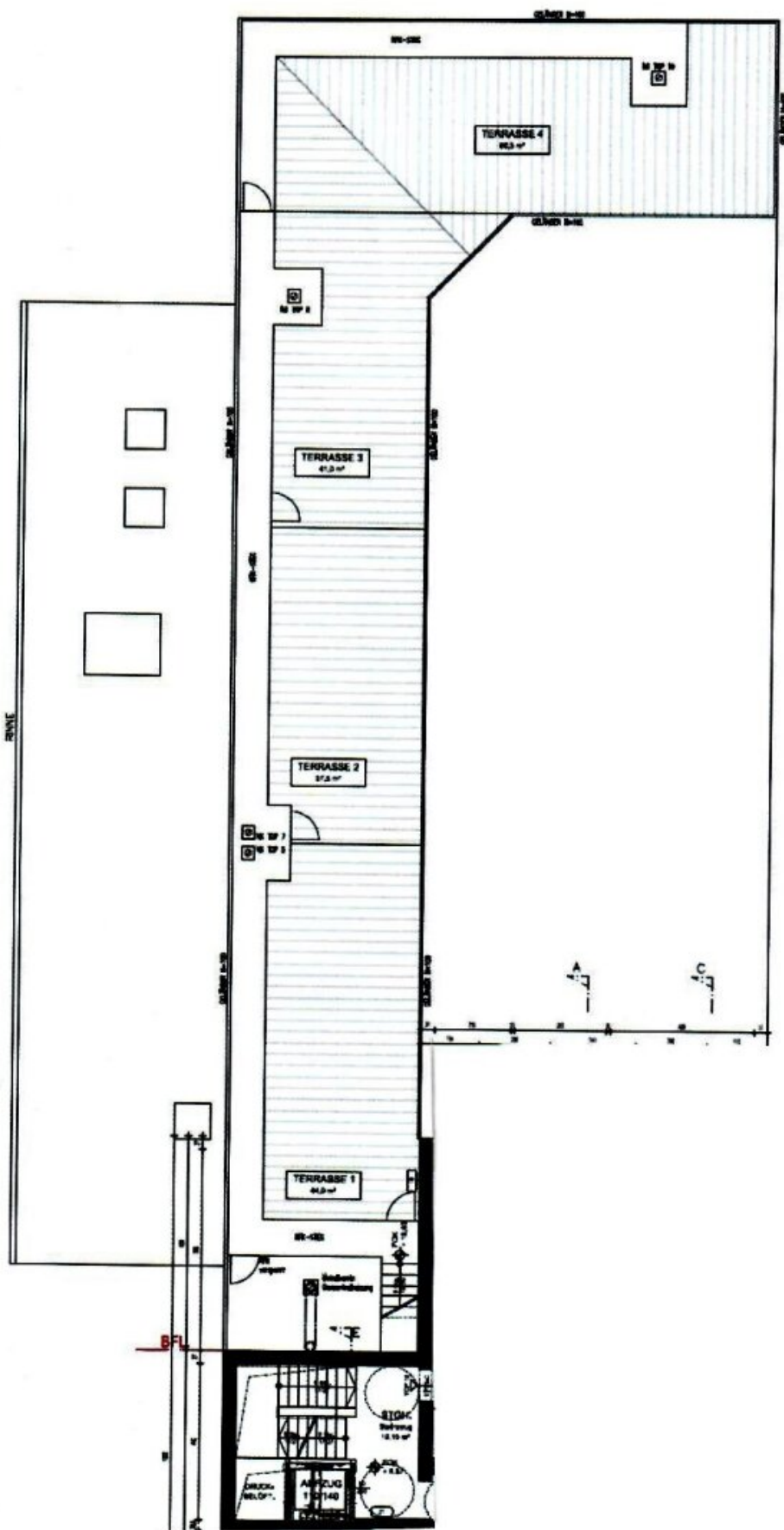












## **Objektbeschreibung**

**IN DER LORYSTRASSE GELANGT DIESE VERMIETETE 61,11 m<sup>2</sup>  
NEUBAUWOHNUNG MIT 45,02 m<sup>2</sup> TERRASSE IM 3. OG ZUM VERKAUF!**

**Vorzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Badezimmer, WC, ca. 45,02 m<sup>2</sup>  
Terrasse + Kellerabteil**

**Ausstattung:**

- + Küche mit Herd, Dunstabzug, Spüle, Geschirrspüler, Kühlschrank und Kästen**
- + Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Sprossenheizkörper**
- + separates WC mit Waschgelegenheit**
- + Waschmaschinenanschluss vorhanden**
- + Parketten, Fliesen in den Nassräumen**
- + Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage**
- + Gaszentralheizung**
- + Kellerabteil**
- + möglicher Tiefgaragenplatz**
- + die Wohnung ist derzeit noch vermietet, könnte aber auch zeitnah selbst genutzt werden!**



**+ HWB 73,40 kWh/m<sup>2</sup>a**

### **Lage**

**LORYSTRASSE IN DER NÄHE DER U3-STATIONEN-ENKPLATZ UND SIMMERING** sowie Simmeringer Hauptstraße mit bester Infrastruktur des 11. Bezirks wie Braunhuberpark, Braunhubergasse, Römerstahlgasse, Ehamgasse, Herbortgasse sowie optimalen Verkehrsverbindungen wie die die U3-Stationen Enkplatz und Simmering, der Bahnhof Wien-Simmering mit der Verbindung Wien-Flughafen-Bratislava, R 81, REX 8, REX 81 + S80 sowie die Linien 11, 71, D, 15A, 69A, 72A + 73A sind in unmittelbarer Nähe

### **Sonstiges**

**Kaufpreis - Wohnung: € 295.000,00 lastenfrei**

**Kaufpreis - Stellplatz: € 25.000,00 lastenfrei (Kauf nicht verbindlich!)**

**Derzeitiger Mietertrag für die Wohnung: Nettomiete € 635,82 per Monat**

**Der Mietvertrag für die Wohnung läuft bis 30.06.2025. Es wurde vom derzeitigen Mieter bereits bekundet, falls möglich den Mietvertrag zu verlängern.**

**Der Ertrag für die Wohnung beläuft sich derzeit auf ca. € 7.629,84 pro Jahr, dies entspricht einer Rendite von ca. 2,59 %.**

**Derzeitiger Mietvertrag für den Garagenstellplatz: Nettomiete: € 87,50 per Monat**

**Betriebskosten - Wohnung:**

**€ 247,17 inklusive Aufzug und 10 % MwSt. per Monat**

## **Betriebskosten - Garage**

**€ 20,40 inklusive MwSt. per Monat**

**Für die Rücklage werden derzeit ca. € 0,35 per m2 zur Vorschreibung gebracht!**

**Strom, Heizung, mögliche TV/Internet-Anschlüsse werden gesondert zur Vorschreibung gebracht!**

**Vermittlungsprovision: 3 % der Barkaufsumme zzgl. 20 % MwSt.,**

**Die Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung sowie Barauslagen und Stempelgebühren trägt der Käufer**

Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-RL, ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte Mail mit dem notwendigen Hinweis. Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten. Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht bereits vorgelegt. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <3.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap