# LORYSTRASSE, vermietetes 48 m2 Dachgeschoss mit 13 m2 Balkon, Wohnküche, 1 Zimmer, Duschbad, Garage möglich, U3-Nähe



Objektnummer: 2098

Eine Immobilie von ROS REALITÄTEN VERMITTLUNG OG - TESTACCOUNT

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Lorystraße

Art: Wohnung - Dachgeschoß

Land:ÖsterreichPLZ/Ort:1110 WienBaujahr:2015

Zustand:GepflegtAlter:NeubauNutzfläche:48,37 m²

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 1
Balkone: 1

**Keller:** 1,85 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf:

B 26,02 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

B 1,01

Kaufpreis: 239.000,00 €

Betriebskosten: 239.000,00 €

**USt.:** 15,62 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



**Alexander Ros** 

ROS REALITÄTEN OG







































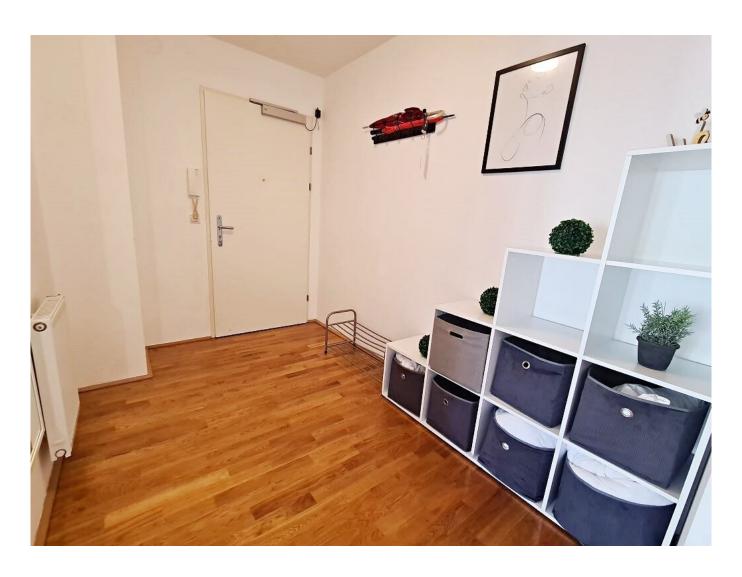










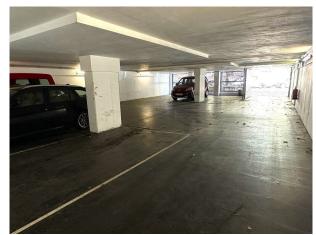












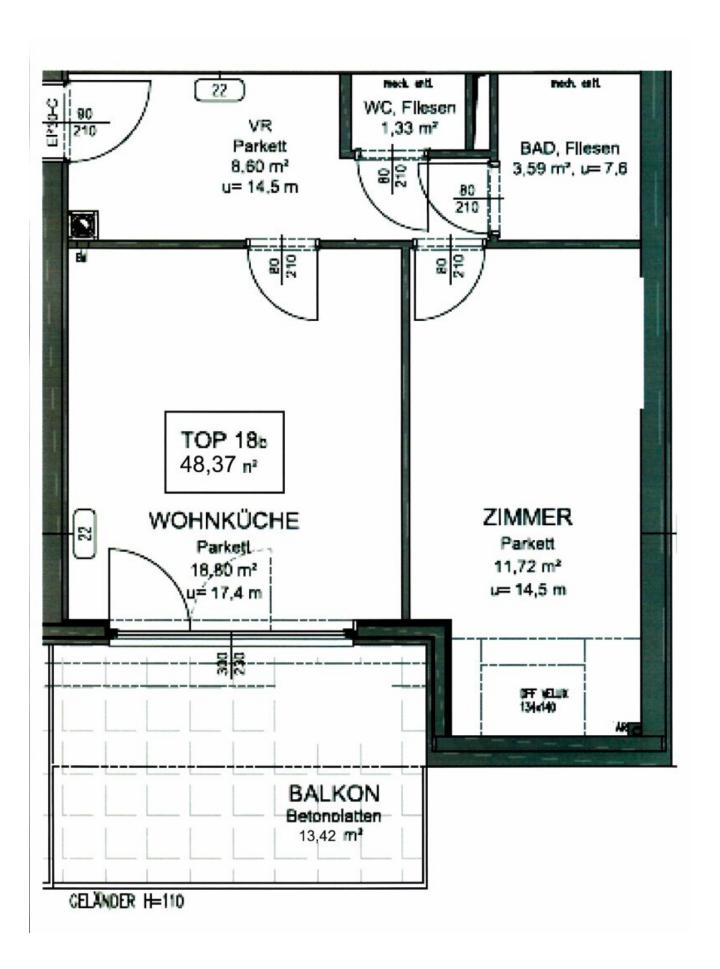












# **Objektbeschreibung**

IN DER LORYSTRASSE GELANGT DIESE VERMIETETE 48,37 m2 DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT 13,42 m2 BALKON ZUM VERKAUF!

Baujahr: 2015

Vorzimmer, Wohn-Esszimmer mit Kochnische, ca. 13,42 m2 Balkon, Schlafzimmer, Badezimmer, separates WC und Kellerabteil

## Ausstattung:

- + Küche mit Herd, Dunstabzug, Spüle, Geschirrspüler, Kühlschrank und Kästen
- + Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss und Sprossenheizkörper
- + separates WC mit Waschgelegenheit
- + Parketten, Fliesen in den Nassräumen
- + Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage
- + Gaszentralheizung
- + Kellerabteil
- + möglicher Tiefgaragenplatz

## + HWB 26,02 kWh/m2a

## Lage

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

## **Sonstiges**

Kaufpreis - Wohnung: € 239.000,00 lastenfrei

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

Der Mietvertrag für die Wohnung läuft bis 31.03.2026. Die Wohnung könnte jedoch nach Rücksprache zeitnahe selbst genutzt werden.

Derzeitiger Mietertrag für die Wohnung: Nettomiete € 654,34 per Monat - ca. € 7.852,08 pro Jahr - Rendite ca. 3,29 %

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

Betriebskosten - Wohnung:

€ 171,85 inklusive Aufzug und 10 % MwSt. per Monat

Betriebskosten - Garage

€ 24,02 inklusive MwSt. per Monat

Die Rücklagen belaufen sich derzeit auf ca. € 0,40 per m2 und werden erst seit/ab 03/2024 vorgeschrieben, daher noch keine nennenswerte

## Gesamtrücklage.

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 (It. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBI. 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