

Wettengelgasse | BEFRISTET VERMIETETE ANLEGERWOHNUNGEN



Objektnummer: 37369

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,29 m ²
Nutzfläche:	52,87 m ²
Gesamtfläche:	52,87 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	286.111,11 €
Betriebskosten:	178,04 €
USt.:	17,80 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Kopatsch

360lage eins GmbH











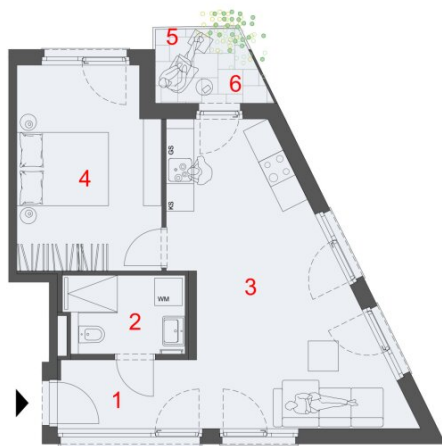




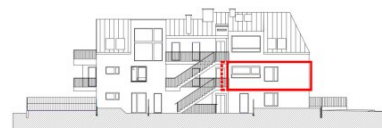








0 1 2 3 4 5
M 1:300 @A4



WETTENGELGASSE 2 - 1230 WIEN

TOP 5 - 1. OBERGESCHOSS

1	VR	ca. 4.39	m ²
2	Bad	ca. 4.28	m ²
3	Wohnküche	ca. 24.03	m ²
4	Zimmer	ca. 13.59	m ²

Wohnnutzfläche **46.29 m²**

Kellerabteil Top 5	ca. 2.56	m ²
5 Balkon	ca. 0.88	m ²
6 Loggia	ca. 2.72	m ²

GESAMTFLÄCHE **52.45 m²**

RAUMHÖHE **ca. 2.52 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 m²
TOP 2	EG	2	3,36 m²
TOP 3	OG	3	3,36 m²
TOP 4	OG	4	2,59 m²
TOP 5	OG	5	2,56 m²
TOP 6	DG	6	2,06 m²
TOP 7	DG	7	2,06 m²



Objektbeschreibung

In diesem Neubauprojekt in der Wettengelgasse in Wien Liesing finden Sie ein nettes, familiäres Wohndyll 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 m² WNFL, 16,81 m² Terrassen 81,27 m² Eigengarten; monatl. Nettomiete € 975,-- befristet vermietet bis 31.08.2029

TOP 2: EG, 3 Zimmer, 61,23 m² WNFL, 12,89 m² Terrassen, 96,29 m² Eigengarten; monatl. Nettomiete € 965,-- befristet vermietet bis 31.08.2029

TOP 3: 1. OG, 2 Zimmer, 52,87 m² WNFL, 6,79 m² Balkon; monatl. Nettomiete € 760,-- befristet vermietet bis 31.08.2029

TOP 5: 1. OG; 2 Zimmer, 46,29 m² WNFL, 3,60 m² Balkon; monatl. Nettomiete € 715,-- befristet vermietet bis 31.08.2029

TOP 7: Dachgeschoss, 3 Zimmer, 77,67 m² WNFL, 3,53 m² Balkon, 6,13 m² 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@lageeins.com** zur Verfügung.*

TOP 5 | ZWEI ZIMMER ERSTBEZUGSWOHNUNG MIT BALKON

- Offene Wohnküche inkl. allen Einbaugeräten
- Sonniger Balkon westseitig mit 3,60 m²
- Bad mit Walk-in Dusche
- separates WC
- Schlafzimmer
- elektrische Außenbeschattungen
- Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe
- Videogegensprechanlage
- PKW-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): € 715,00

Betriebskostenkonto (netto): € 178,04

Umsatzsteuer (10%): € 89,30

monatl. Gesamtmiete (brutto): € 982,34

Kaufpreis für Anleger: € 286.111,11 zzgl. 20% USt.

Wichtige Hinweise!

Die kaufende(n) Partei(n) zahlt im Erfolgsfall an die **Firma 360lage eins GmbH (FN 436868 d), Bauernmarkt 10/20a, 1010 Wien**, 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. Der Makler erklärt, **im Sinne des § 5 Maklergesetzes als Doppelmakler tätig** zu sein. Es wird auf das wirtschaftliche Naheverhältnis hingewiesen, das zwischen dem Abgeber und der 360lage eins GmbH besteht.

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