

**Helle und freundliche 2-Zimmer-Wohnung im 4. OG mit Lift |  
tolle Raumaufteilung | U1 Reumannplatz Nähe**



9

**Objektnummer: 6864/155**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 90,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,93
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	162,86 €
<b>USt.:</b>	16,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

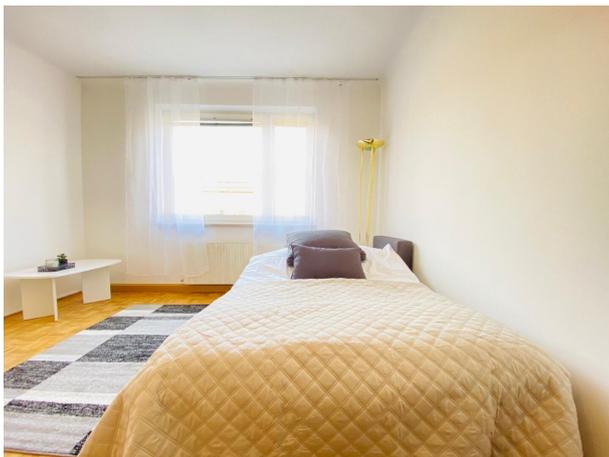
9.000,00 € inkl. 20% USt.

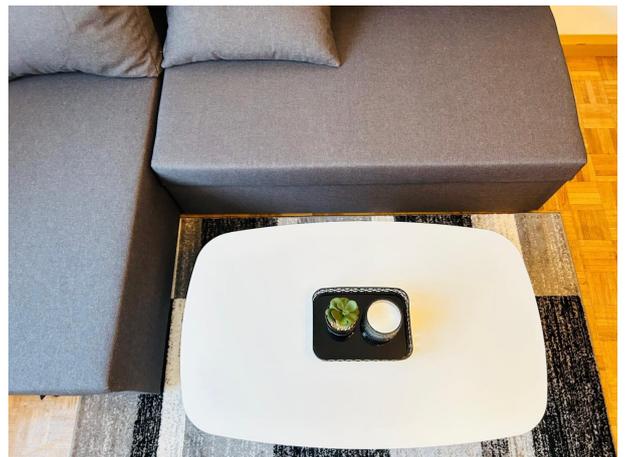
## Ihr Ansprechpartner



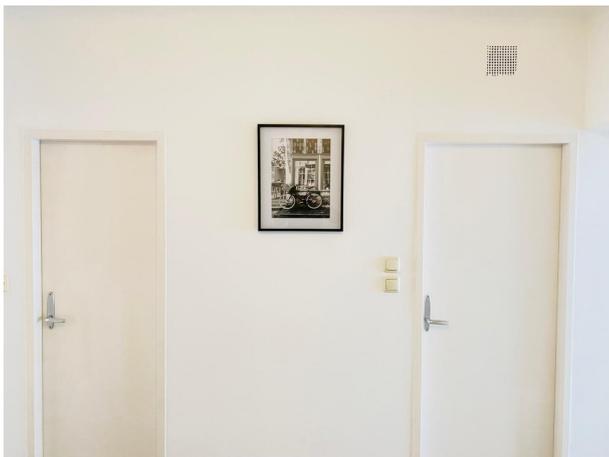
**Ivan Paunovic**

Pagoni GmbH  
Kohlmarkt 8 -10  
1010 Wien

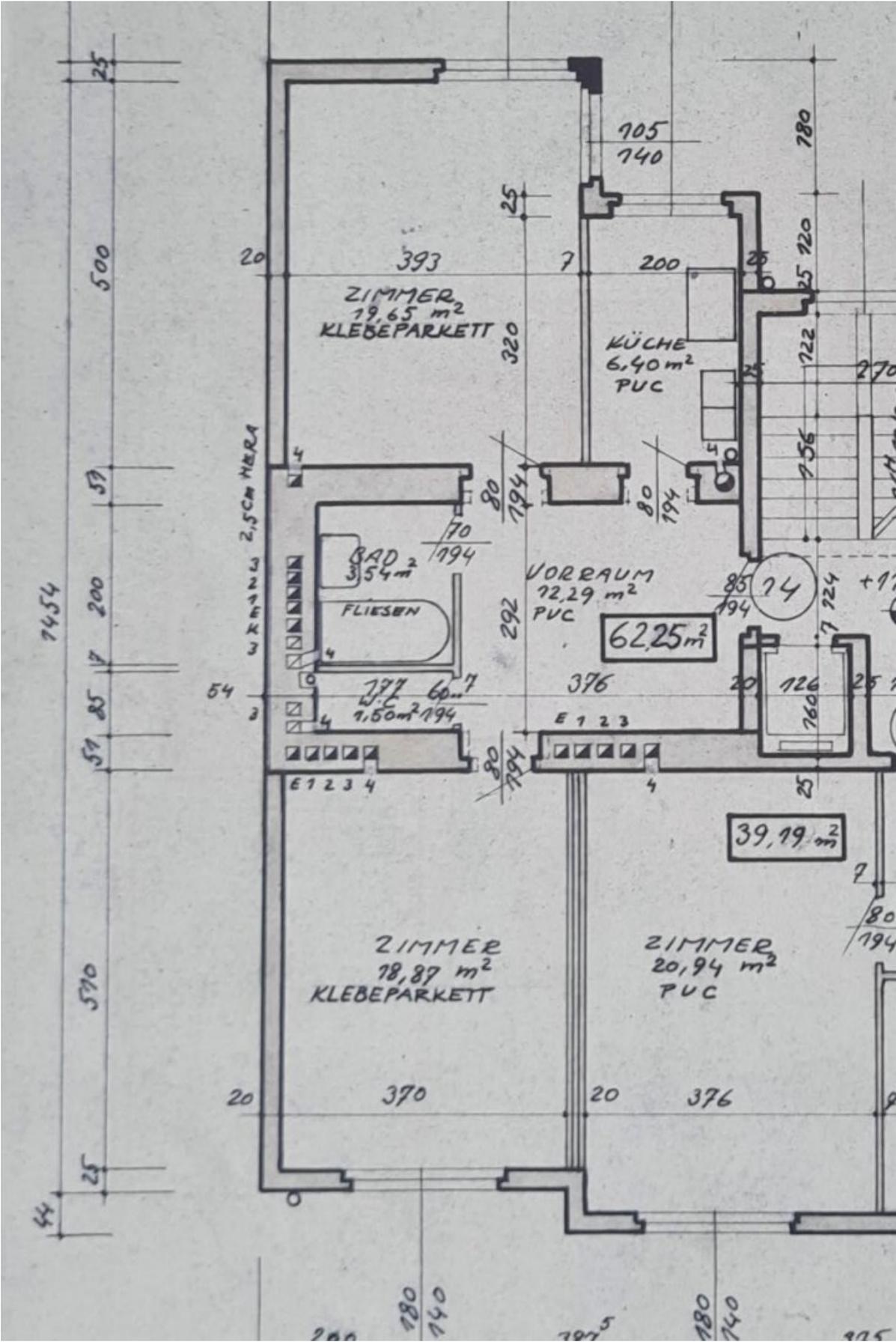












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine befristet vermietete (kann bestandsfrei übergeben werden), tolle Wohnung im 4. Obergeschoss mit einer sehr guten Raumaufteilung in einem 1963 errichteten Wohnhaus. Das gepflegte Gebäude liegt in der Nähe der U1 Station Reumannplatz in Wien's bevölkerungsreichstem Bezirk.

Zum Verkauf gelangt eine **befristet vermietete** 2 Zimmer Wohnung im 4. Obergeschoss im Lift. Alle Räume sind über den Vorraum zentralbegehrbar. Die helle und freundliche Wohnung verfügt über ein Wohn-, und Essbereich, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer und eine Toilette.

Die tolle Lage im 10. Bezirk und die zu Fuß leicht erreichbaren Verkehrsmittel runden das Angebot ab. Die Warmwasseraufbereitung sowie Heizung erfolgt über eine Gas-Heizung im Haus, die über die Betriebskosten verrechnet wird.

### Highlights auf einen Blick

- praktische Raumaufteilung mit zentralem Vorraum
- 4. Obergeschoss mit Lift
- 2 Zimmer + Küche auf 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- gepflegtes Wohnhaus
- tolle Lage im 10. Bezirk - nur wenige Minuten zur U1 Station Reumannplatz
- Kellerabteil
- **zuverlässige Mieter - Mietvertrag bis zum 13.02.2027 (es besteht die Möglichkeit die Wohnung bestandsfrei oder samt Mieter zu erwerben)**

## **Eckdaten**

Wohnfläche: ca. 63 m<sup>2</sup>

Heizung: Gas

Toiletten: getrennt vom Badezimmer

Baujahr: 1963

## **Betriebskosten und Rücklagen sowie Mieteinnahmen**

### **Betriebskosten monatlich**

Betriebskosten inkl. 10% USt: € 179,15,-

Rücklagenfond allgemein und St. 1 - 3 : € 66,16,-

**GESAMT:** € 245,31 inkl. Rücklage

### **Mieteinnahmen**

Die Wohnung ist derzeit befristet vermietet bis zum 13.02.2027. Es besteht die Möglichkeit die Wohnung samt Mieter oder bestandsfrei zu erwerben.

Der derzeitige Mietzins beträgt € 1200,- bruto inkl. Betriebskosten (USt.-befreit). Eine Kautions in Höhe von € 3.600,- wurde vom Mieter erlegt.

### **Rücklagenfond**

Derzeit ist die Information über die aktuelle Höhe der Rücklagen noch ausstehend.

## **Mieteinnahmen**

**Der Gesamtmietzins beträgt: € 1.200,- brutto inkl. Betriebskosten (USt.-Befreit)**

## **Beziehbar ab**

Nach Vereinbarung oder nach Ablauf des Mietvertrages.

## **Raumaufteilung**

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Küche
- 1 Schlafzimmer
- Bad
- WC

## **Lage**

Die Wohnung liegt mitten im 10. Bezirk in Reumannplatz Nähe

**U-Bahnlinien:** U1 Reumannplatz

**Straßenbahnlinien:** 6, 11,

**Autobuslinien:** 65A, 7A,

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:** 250.000 €

**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)**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap