

**Süd-Garconniere 2. Stock, Balkon (neben neuer U2-Station
Reinprechtsdorfer Straße)**



Objektnummer: 9539

Eine Immobilie von GELAS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Siebenbrunnengasse 48
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	40,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	71,00 €
Heizkosten:	53,86 €
USt.:	19,11 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

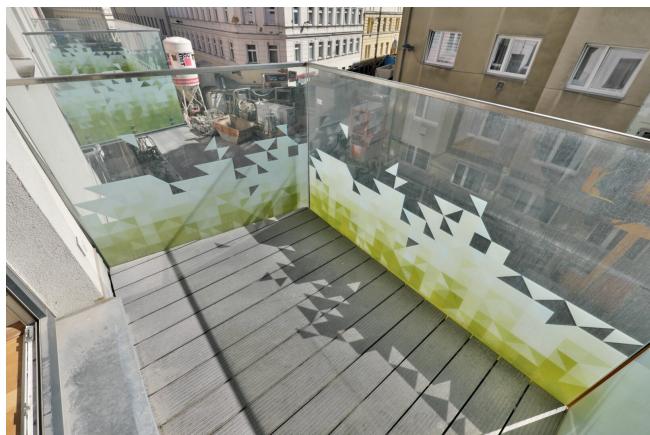
Ihr Ansprechpartner

Peter Lasek

GELAS Immobilien GmbH
Arbeitergasse 41/1-4
1050 Wien

T +43 676 506 00 39

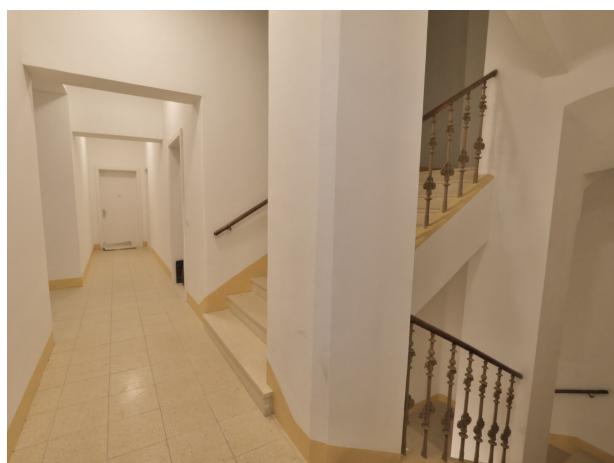
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

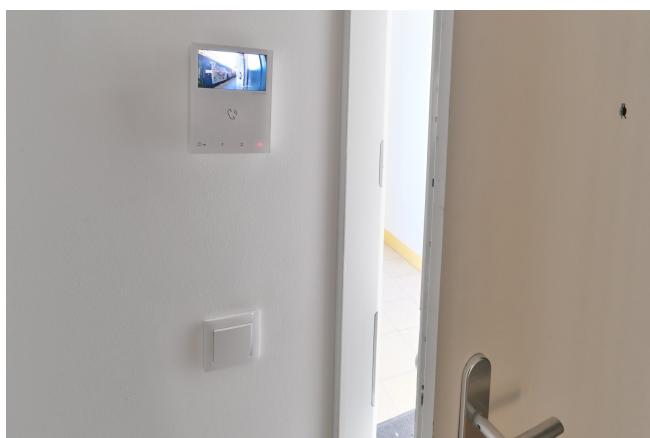


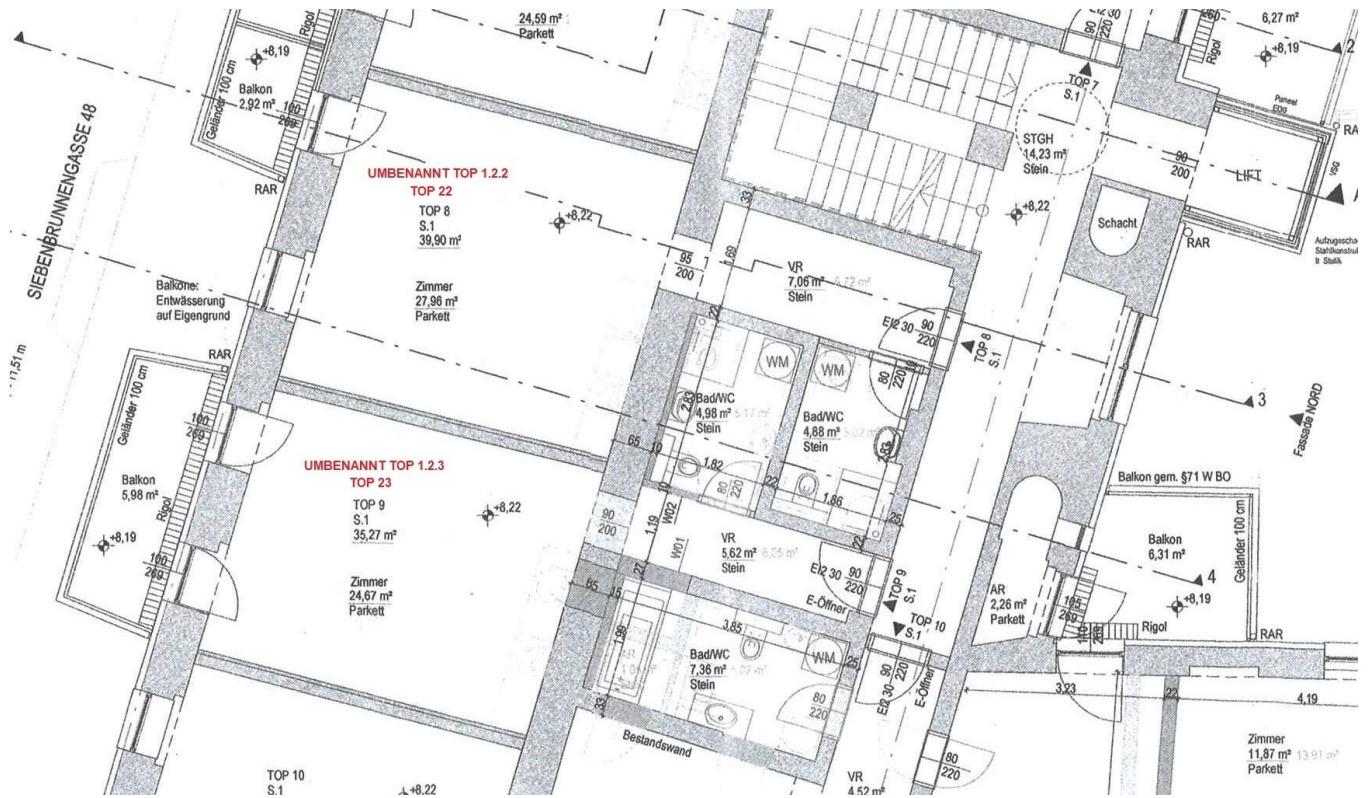






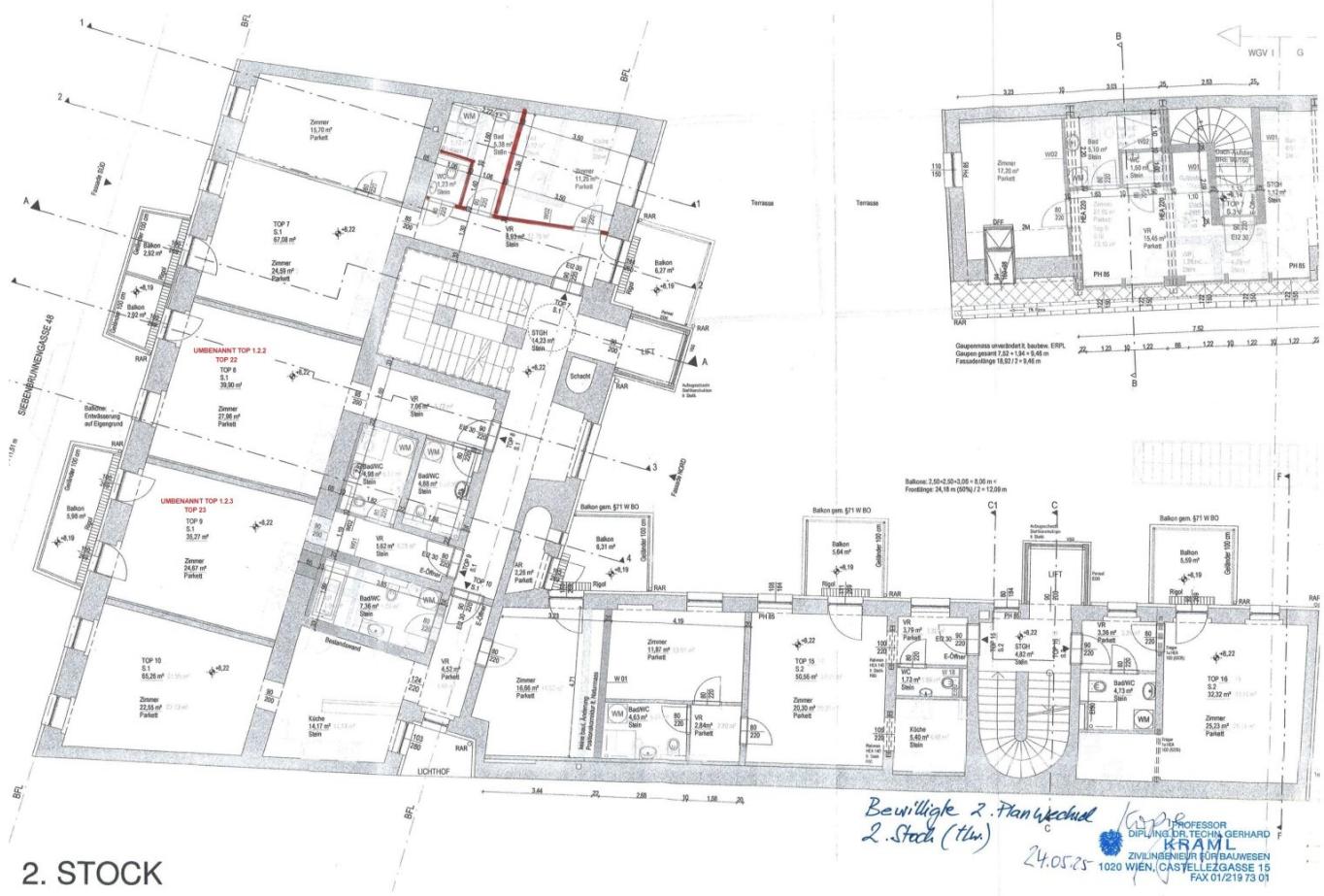












Objektbeschreibung

Diese Wohnung kann man selbstverständlich für den Eigenbedarf kaufen.

Für Anleger gibt es aber eine zusätzliche Möglichkeit, sie sofort lukrativ zu vermieten. Der Verkäufer hat seit vielen Jahren einen renommierten Handwerksbetrieb und würde sie selbst gerne mit seiner Firma mieten. € 570,- Nettomietzins zuzügl. alle Nebenkosten können vereinbart werden. Langfristiger Kündigungsverzicht seinerseits kann auch vereinbart werden. Da es sich um kein Konsumentengeschäft handelt und aufgrund dieser Konstellation ist hier auch die Mietzinsobergrenze kein Thema.

Diese generalsanierte Garconniere liegt südseitig im 2. Liftstock.

Unmittelbar daneben entsteht gerade die neue U2-Station "Reinprechtsdorfer Straße", was den Wert der Wohnung künftig bedeutend erhöhen wird.

Der Siebenbrunnenplatz, der ebenfalls einladend umgestaltet wird, liegt auch gleich daneben über der Reinprechtsdorfer Straße. Die Reinprechtsdorfer Straße mit ihren vielen Geschäften und Gastronomieangeboten ist nur 30 m vom Haupteingang entfernt.

Die Wohnung hat 40 m² und besteht aus einer Wohnküche mit 27,96 m², Balkon 3 m², einem Vorzimmer und einem kompakten Badezimmer mit Dusche, Toilette, Waschtisch und Waschmaschinenanschluß. Balkon und Wohnküche sind südlich ausgerichtet.

Ausstattung:

- Teilmöbliert: TV-Wand in Hochglanz-Weiß, großer Einbauschrank Hochglanz-Weiß im Vorzimmer
- Eleganter Echtholz-Parkettboden in der Wohnküche sowie im Vorzimmer
- Hauszentralheizung, Verteilung über Fußbodenheizung
- verfließtes Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Toilette und Waschmaschinenanschluss
- LED - Deckenspots im Vorzimmer und Badezimmer
- Sicherheitstüre mit Balkenverriegelung und Sicherheitsschloß

- Videogegensprechanlage (Wer steht vor dem Haustor?)
- Anschlüsse für Telekabel 2x, links und rechts im Raum
- Kellerabteil im Eigentum

Einen allgemeinen Fahrradabstellbereich gibt es auch im Keller (großer Lift fährt bis Keller).

Monatliche Kosten dzt. insgesamt: € 205,60

Betriebskostenakonto: € 71,00

Liftbetriebskostenakonto: € 14,82

Rücklage: € 46,80

Heizkostenakonto: € 51,47

Warmwasserakonto: € 2,39

MwSt.: € 19,12

Kaufpreis: 199.000,-

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer 3,5%

Eintragungsgebühr 1,1 % (Kann bei Hauptwohnsitzverwendung entfallen)

Vertragserrichtung und Treuhandschaft 1,5% + 20 % USt des Kaufpreises +
Beglaubigungskosten oder Kosten Ihres Notars

Für weitere Fragen oder um eine Besichtigung zu vereinbaren, rufen Sie unverbindlich
0676/5060039, Herr Peter Lasek.

Beratung und Besichtigung sind kostenlos, nur bei Abschluss eines Kaufvertrages wird unser
übliches Maklerhonorar in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. in Rechnung gestellt.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER

DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS,
DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN

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 <100m
Apotheke <200m
Klinik <775m
Krankenhaus <625m

Kinder & Schulen

Schule <75m
Kindergarten <150m
Universität <625m
Höhere Schule <700m

Nahversorgung

Supermarkt <75m
Bäckerei <100m
Einkaufszentrum <900m

Sonstige

Geldautomat <75m
Bank <75m
Post <400m
Polizei <350m

Verkehr

Bus <100m
U-Bahn <75m
Straßenbahn <650m
Bahnhof <700m
Autobahnanschluss <3.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap