

## **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 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,80 kWh / m² * 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.

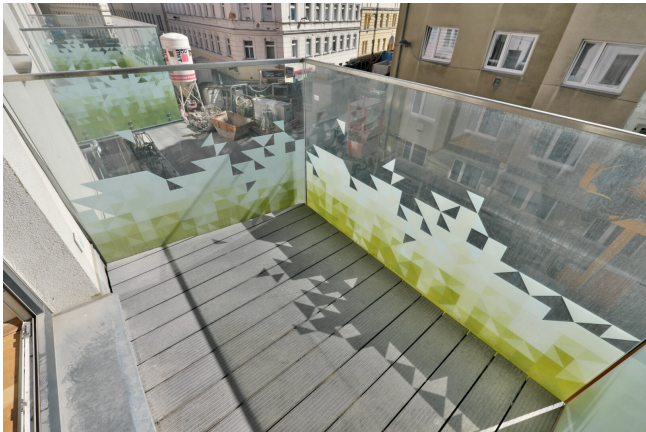
## Ihr Ansprechpartner

**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.













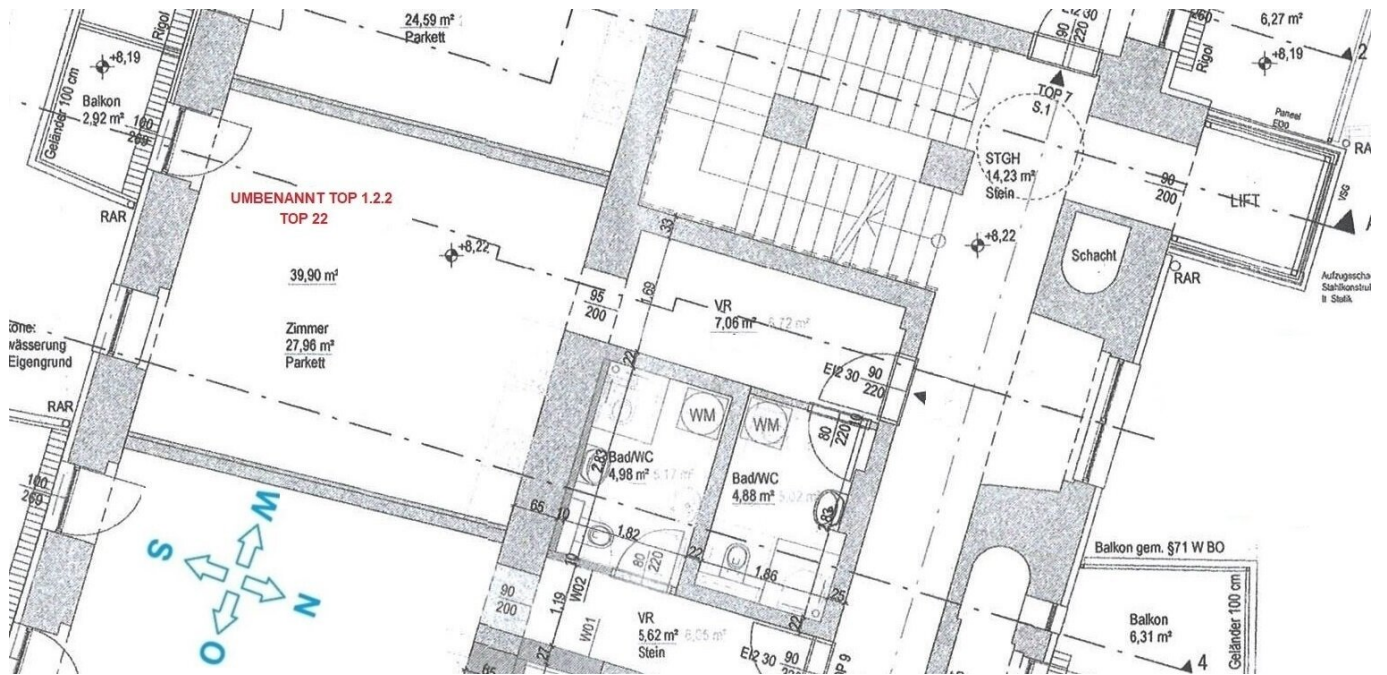




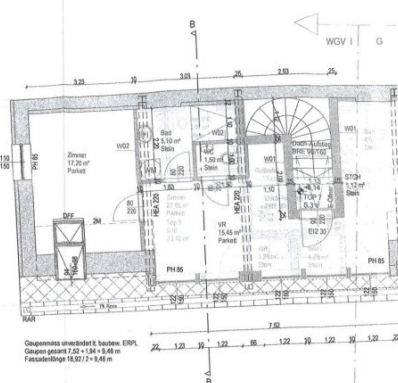












2. STOCK

Bewilligte 2. Planwechsel  
2. Stock (tlw.)

24.05.05  
PROFESSOR  
DIPLOM-ING. DR. TECH. GERHARD  
KRAML  
ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN  
1020 WIEN, CASTELLEIGASSE 15  
FAX 01/219 73 01

# 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 Hautor entfernt.

Die Wohnung hat 40 m<sup>2</sup> und besteht aus einer Wohnküche mit 27,96 m<sup>2</sup>, Balkon 3 m<sup>2</sup>, 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 Einbauschränk 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**

Betriebskostenkonto: € 71,00

Liftbetriebskostenkonto: € 14,82

Rücklage: € 46,80

Heizkostenkonto: € 51,47

Warmwasserkonto: € 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