VORSORGE ODER EIGENNUTZUNG: Dachgeschosswohnung mit 2-3 Zimmern | Garage optional | Fernblick über Wien!

Objektnummer: 885

Eine Immobilie von MAITZ Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,23 m²
Nutzfläche:	72,23 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	480.000,00 €
Betriebskosten:	127,84 €
USt.:	12,78 €

Infos zu Preis:

Kaufpreis netto für Anleger. Zuzüglich 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Dominik Maitz

MAITZ Immobilientreuhand e.U.
Hackenbergweg 14/3
1190 Wien

T +43 676 733 61 60

Virtually Staged
MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

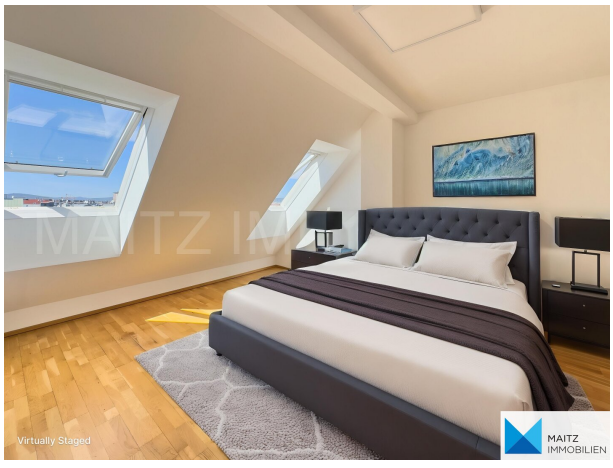
MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

Virtually Staged
MAITZ
IMMOBILIEN

Virtually Staged
MAITZ
IMMOBILIEN


Virtually Staged
MAITZ
IMMOBILIEN

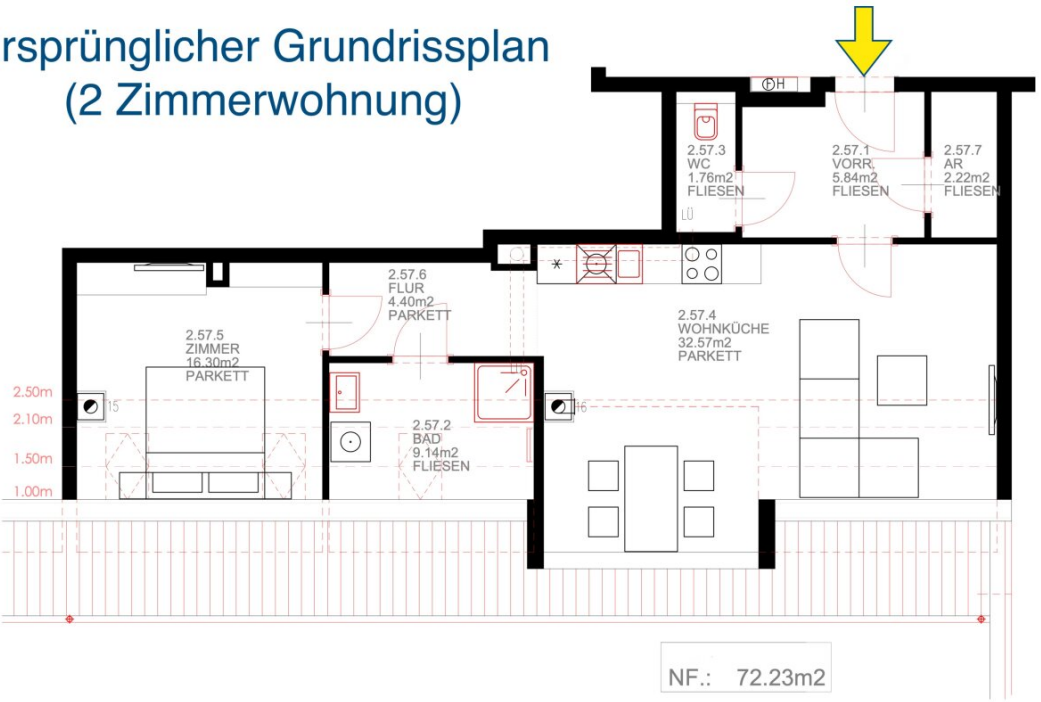
Virtually Staged
MAITZ
IMMOBILIEN

Virtually Staged
MAITZ
IMMOBILIEN

Virtually Staged
MAITZ
IMMOBILIEN

Virtually Staged
MAITZ
IMMOBILIEN

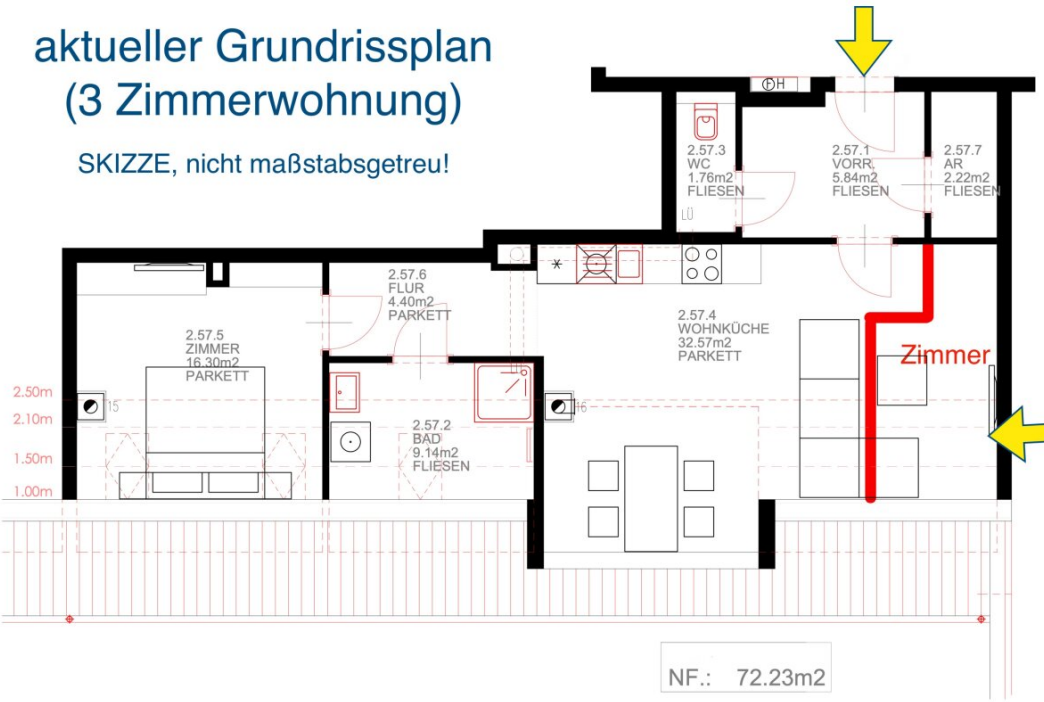
ursprünglicher Grundrissplan (2 Zimmerwohnung)



MAITZ
IMMOBILIEN

aktueller Grundrissplan (3 Zimmerwohnung)

SKIZZE, nicht maßstabsgetreu!



MAITZ
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

English Description Below

_____

Neubauwohnung mit Fernblick im Dachgeschoss - ideal als Vorsorgewohnung / Anlegerobjekt oder zur Eigennutzung

Das ca. 2015 fertiggestellte Haus befindet sich in bevorzugter Lage Favoritens mit guter Innenstadtanbindung und Nähe zum Hauptbahnhof.

Die Einkaufsmeile in der Favoritenstraße ist fußläufig erreichbar und wurde durch das neue Entwicklungsgebiet "Neues Landgut" nahe dem Columbusplatz zusätzlich aufgewertet.

Ein mannigfaltiges Gastronomieangebot, sehr gute Infrastruktur mit Ärzten, Kinderbetreuung, Nahversorgern sowie gute Erreichbarkeit der Anschlussstellen des ÖPNV und Individualverkehrs kennzeichnen die Lage.

Die Wohnung ist westseitig ausgerichtet. Der Ausblick über den benachbarten Erlachpark hinweg reicht bis zu den Wiener Hausbergen.

Der **Grundriss** erstreckt sich über ca, 72,23m².

Ursprünglich als großzügige 2-Zimmerwohnung konzipiert, stehen nun 3 Zimmer zur Verfügung (leicht reversibel, da nur Trockenbauwand eingefügt wurde).

+ Vorzimmer

+ Wohnküche (Küche im Preis inkludiert)

+ 2 Zimmer

+ Bad mit Dusche & Toilette sowie WM-Anschluss

+ separate Toilette mit Handwaschbecken

Ausstattung:

+ Parkettböden

+ vollausgestattete Küche

+ Außenjalousien im Wohnzimmer

+ Innenjalousien an den Dachflächenfenstern

+ LED-Deckenleuchten

+ Badaustattung: Waschtisch samt Unterbau, Spiegel, Kästchen

Die Immobilie diente bisher als Vermietungsobjekt und ist derzeit bestandsfrei.

Der Verkauf erfolgt unmöbliert (Küche verbleibt).

Erholung, Freizeit, Shopping:

Erlachpark; Waldmüllerpark; Schloss Belvedere,

Columbus Center, Einkaufsstraße Favoriten; Gösserhalle etc.

ÖPNV:

Hauptbahnhof

U1-Keplerplatz

Bus 14A

diverse Straßenbahnlinien entlang Laxenburger- & Quellenstraße

Auf Wunsch kann auch ein **Garagenplatz** im Haus erworben werden.

Es handelt sich um eine Vorsorgewohnung / Anlegerobjekt.

Der hier angeführte Kaufpreis ist als Nettokaufpreis zu verstehen. Es sind 20% USt. hinzuzuzählen.

Nachstehend finden Sie die Kaufpreisvarianten für Anleger / Eigennutzer.

Kaufpreisvarianten:

Verkauf als Anlegerwohnung (mit USt.)

Wohnung: € 480.000.- +20% USt. = € 576.000.-

Garagenplatz: € 30.000.- +20% USt. = € 36.000.-

Kaufpreis für Eigennutzer (ohne USt.)

Wohnung: € 513.855.-

Garagenplatz: € 32.457.-

Maklercourtage: 3% vom Kaufpreis (zuzügl. 20% USt.)

Auf Wunsch profitieren unsere Kunden von **kostengünstigen Konditionen für die Vertragserrichtung eines Anwalts**.

Weiters unterstützen wir Sie gerne bei der Suche nach einer geeigneten Finanzierung (wir selbst sind nicht als Finanzierungsvermittler tätig).

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage (bitte unbedingt mit vollständigem Namen und Kontaktdaten) **und stehen Ihnen gerne auch an Wochenenden und Feiertagen für Auskünfte zur Verfügung!**

Hinweis im Sinne des Maklergesetzes:

*Zum Verkäufer dieser Immobilie stehen wir in einem **wirtschaftlichen Naheverhältnis** im*

Sinne des Maklergesetztes, weil wir bereits mehrmals in seinem Auftrag tätig waren. Es bestehen jedoch keinerlei wechselseitige gesellschaftsrechtliche Firmenbeteiligungen und/oder sonstige -verflechtungen. Sämtliche Informationen zum Objekt wurden uns vom Abgeber zur Verfügung gestellt; wir gehen von deren Richtigkeit aus. Tipp- und andere Fehler in unserer Insertion und im Exposé sind vorbehalten. Die Informationen erfolgen ohne Gewähr. Wir ersuchen Sie vor dem Ankauf eine genaue Prüfung der Unterlagen vorzunehmen, wobei wir Sie selbstverständlich bestmöglich unterstützen.

*Maitz Immobilientreuhand e.U. ist als **Doppelmakler** tätig und hat daher gleichermaßen die Interessen sowohl des Angebers wie auch des Kaufinteressenten sorgfältig zu wahren.*

ENGLISH

New-build apartment with distant views on the top floor - ideal investment property

The building, which was completed around 2015, is in a very prefered location in Favoriten with good connections to the city center and close to the main train station.

The Favoritenstraße shopping street is within easy walking distance and the new "Neues Landgut" development area near Columbusplatz has been further upgraded.

The location is characterized by a wide range of restaurants, very good infrastructure with doctors, childcare, local suppliers and easy access to public and private transport connections.

The apartment is oriented to the westside. The view across the neighboring Erlachpark extends as far as Vienna's local mountains.

The floor plan extends over approx. 72.23m².

Originally designed as a spacious 2-room apartment, there are now 3 rooms available (easily reversible, as only drywall was inserted).

+ Anteroom

+ eat-in kitchen (kitchen included in price)

+ 2 rooms

+ bathroom with shower & toilet and WM connection

+ separate toilet with hand basin

Equipment:

+ parquet floors

+ Fully equipped kitchen

+ External blinds in the living room

+ Interior blinds on the skylights

+ LED ceiling lights

+ Bathroom fittings: washbasin with base, mirror, cabinet

The property is being sold unfurnished (kitchen remains).

The apartment was previously used as a rental property and is currently vacant.

Recreation, leisure, shopping:

Erlachpark; Waldmüllerpark; Belvedere Palace

Columbus Center, Favoriten shopping street; Gösserhalle etc.

Public transport:

Central Station

U1-Keplerplatz

Bus 14A

various streetcar lines along Laxenburger- & Quellenstraße

A garage space in the building can also be purchased on request.

This is an investment apartment / investor property.

The purchase price stated here is to be understood as the net purchase price. VAT of 20% is to be added.

The purchase price options for investors / owner-occupiers are listed below.

Purchase price:

Investor purchase price (with VAT)

Apartment: € 480,000 +20% VAT = € 576,000

Garage space: € 30,000 +20% VAT = € 36,000

Purchase price for owner-occupiers (excluding VAT)

Apartment: € 513,855.-

Garage space: € 32,457.-

Agent's commission: 3% of the purchase price (plus 20% VAT)

On request, our clients benefit from favorable conditions for the drafting of a lawyer's contract.

We will also be happy to assist you in your search for suitable financing (we do not act as financing brokers).

We look forward to receiving your written inquiry (please be sure to include your full name and contact details) and will be happy to provide you with information, even at weekends and on public holidays!

Note within the meaning of the Real Estate Brokerage Act:

We have a close economic relationship with the seller of this property within the meaning of the Real Estate Brokerage Act because we have already acted on his behalf several times. However, there are no mutual corporate interests and/or other interrelationships. All

information on the property was provided to us by the vendor; we assume that it is correct. We reserve the right to make typing and other errors in our advertisement and exposé. The information is provided without guarantee. We kindly ask you to check the documents carefully before making a purchase, whereby we will of course provide you with the best possible support.

Maitz Immobilientreuhand e.U. acts as a dual broker and must therefore carefully protect the interests of both the offeror and the prospective buyer.

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.

NEU!
Selbstverständlich können Sie uns auch mit der Suche nach einer Wohnung gemäß Ihren persönlichen Wünschen beauftragen.
Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne unser Formular für einen Suchauftrag.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap