

Befristet vermietet - Eigennutzer oder Anleger



Objektnummer: 6511

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kinskygasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	110,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 24,38 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	490.500,00 €
Betriebskosten:	210,73 €
USt.:	24,17 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Plachner

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien







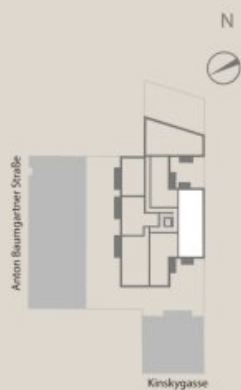
vermehr^t
home

23. Bezirk
Kisinkygasse
3 Stiege II

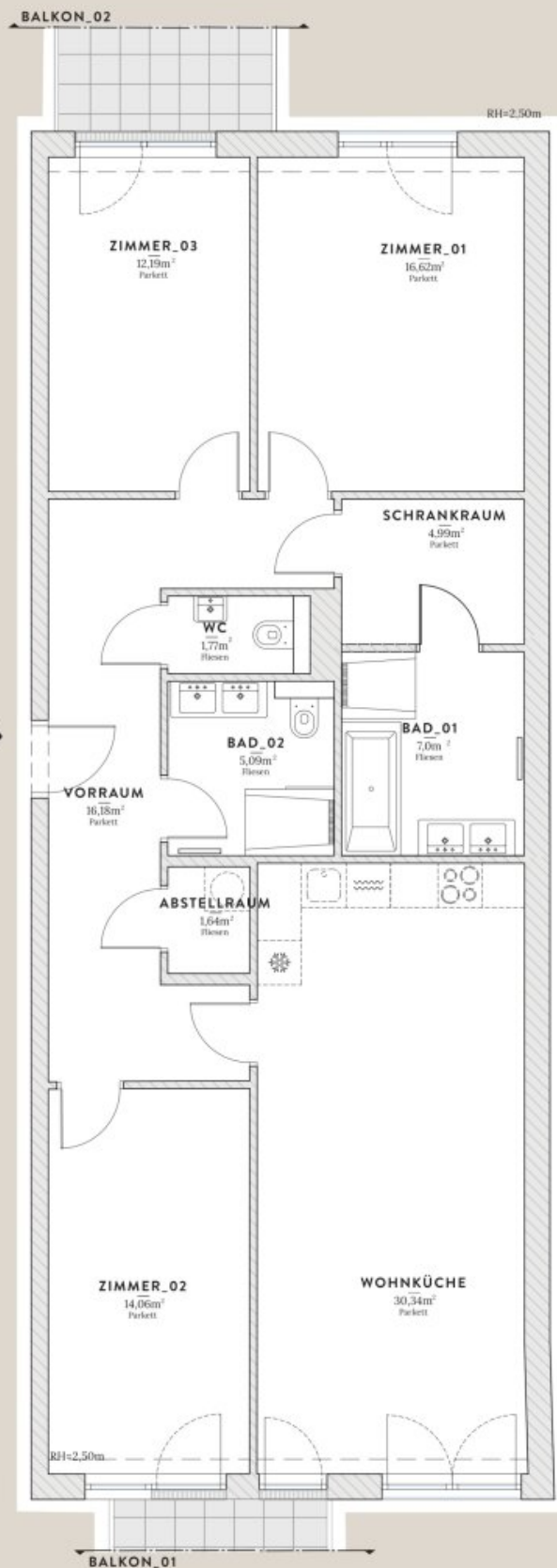
TOP 10

1. Obergeschoß

VORRAUM	16,18 m ²
WOHNKÜCHE	30,34 m ²
ZIMMER_01	16,62 m ²
ZIMMER_02	14,06 m ²
ZIMMER_03	12,19 m ²
WC	1,77 m ²
BAD_01	7,0 m ²
BAD_02	5,09 m ²
SCHRANKRAUM	4,99 m ²
ABSTELLRAUM	1,64 m ²
WOHNFLÄCHE	109,88 m²
BALKON_01	4,15 m ²
BALKON_02	4,15 m ²
GESAMT	118,18 m²



TOP 10



Objektbeschreibung

Projekt & Gebäude

Adresse: **Kinskygasse 3 / Anton-Baumgartner-Straße 9–11, 1230 Wien.**

- Zwei hofseitige Baukörper mit **3 Geschoßen** (Zugang über Kinskygasse 3).
- **Freiflächen für jede Wohnung** (Loggia, Balkon, Terrasse oder Garten); **EG-Gärten** im ruhigen Innenhof.
- **Tiefgarage** (Zufahrt Kinskygasse), **Kinderwagen- & Fahrradraum**, **Kellerabteile**, **Müllräume** in den straßenseitigen Gebäuden.
- Zentrale **Haustechnik** für Energie & Warmwasser.

Ausstattungs-Highlights

- **Außenliegender Sonnenschutz**, im DG **elektrisch** (EG straßenseitig Rollläden mit Einbruchschutz).
- **DG-Wohnungen klimatisiert.**
- **Großzügige Freiflächen** je Einheit.
- **Hochwertiger Parkett** (Weitzer).

Lage & Anbindung

Nahversorgung fußläufig. Freizeit in unmittelbarer Nähe (u. a. **Steinsee Alt-Erlaa**, **Schubertpark**, **Bogi Park**, **Maxx Entertainment Wien 23**; Bowling Alterlaa ca. 6 Min.).

Öffi-Anbindung: **Bus 65A/66A/67B (Willendorfer Gasse ~1 Min.)**, **WLB-Station Inzersdorf ~3 Min.**; **Karlsplatz ~30 Min.** öffentlich.

Top C10 (bitte beachten Sie, dass die Wohnung vermietet ist und es sich bei den Bildern um Beispielfotos einer anderen Wohnung handelt)

Befristet vermietet bis 07/2032 // Jahresertrag: 14.256€ (exkl. RepRL) // 2,91% Rendite //

Kaufpreis netto zzgl 20% Ust // Kaufpreis Eigennutzer 545.000€

OBJEKTBESCHREIBUNG:

Aufgeteilt auf 4 Zimmer befinden sich auf ca 110m² Wohnfläche insgesamt 1 Vorzimmer, 1 Toilette, 1 Abstellraum, 1 Wohnzimmer mit offener Wohnküche und angrenzendem 4m² Balkon, sowie 3 Schlafzimmer, ein weiterer 4m² Balkon, 2 Badezimmer und ein Schrankraum.

Bei Bedarf kann ein Garagenplatz um 22.500€ netto zzgl 20% Ust (Anleger) oder 25.000€ (Eigennutzer) dazu erworben werden.

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

Herr Manuel Plachner, MSc MRICS, Mobil: , Mail: m.plachner@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.250m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <1.250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap