

1100 Wien | Wohnung | Objektnummer: 136

# 4,6% Rendite, GREIFEN SIE ZU! oder Privat einziehen?



Ihr Ansprechpartner

**Vesna Knezevic**

+43 660 44 44 805

lion@lion-partner.at

<https://www.lion-partner.at>

## 4,6% Rendite, GREIFEN SIE ZU! oder Privat einziehen?



### Beschreibung

Zum Verkauf gelangt eine hochwertige 3 Zimmer Maisonette Dachgeschoss Neubau Wohnungen im 10. Wiener Gemeinde Bezirk.

Die Liegenschaft wurde Ende 2017 neu errichtet, die Wohnung befinden sich im 6 und somit letzten Liftstock.

### Zur Aufteilung:

- 72,10m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer
- UG: Vorzimmer, Wohnzimmer / Küche mit sämtlichen Geräten, Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken und Toilette
- OG: ist über eine Holztreppe erreichbar, zu den beiden Schlafzimmern mit wunderschönem Ausblick und viel RUHE
- Heizung + Warmwasser + Betriebskosten: **225€ im Monat**
- Kaufpreis Eigennutzer: 260.000€
- **Kaufpreis Anleger: 230.000€ + 46.000€ Ust = 276.000€**
- **Ich vermiete ihnen die Wohnung um netto 900€**
- Rendite 4,6%

Die Wohnung verfügt über ein Kellerabteil, sowie befindet sich im Haus ein Kinderwagen sowie Fahrradabstellraum.

Verkehrsanbindung: 12A, U1

Einkaufsmöglichkeiten: wenige Gehminuten

**Habe ich ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich.**

**Für weitere Fragen stehen wir unter +43 660 44 44 805 gerne zur Verfügung, weitere Objekte finden Sie unter [www.lion-partner.at](http://www.lion-partner.at)**



## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 72,1 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Kellerfläche:	ca. 8 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	sofort
Etage:	6. Etage	Mobiliar:	Küche, Bad
Zimmer:	3	Heizung:	Fernwärme
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2017
		Energieausweis	
		HWB:	<b>A+</b> 30 kWh/m <sup>2</sup> a

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette
Befeuerung:	Fernwärme	Bad:	Dusche
Ausblick:	Stadtblick	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung	Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum
Beleuchtung:	Deckenleuchten		

## Preisinformationen

Kaufpreis:	230.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	144,00 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Heizkosten:	108,00 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
<hr/>			
Monatliche Gesamtbelastung:	252,00 €		

## Weitere Fotos





## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Krankenhaus	1.500 m
Klinik	500 m

### Nahversorgung

Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m
Supermarkt	6.000 m

### Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	2.000 m

### Sonstige

Bank	500 m
Geldautomat	500 m
Polizei	500 m
Post	500 m