



Inserat ID: 165541

erstellt am : 09.08.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 298000€

Straße: Breitenleer Straße

1220 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 45.05m²

Grundfläche: 50m²

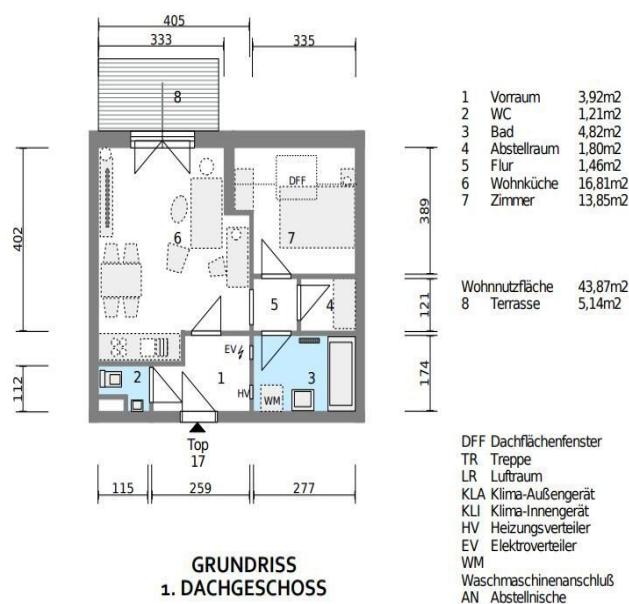
Kontaktinformationen:

Radisa Paunovic

Tel: +43 / 664 - 4041547

office@pr-immobilien.at

**Befristet vermietete: klimatisierte 2-Zimmer-Wohnung
mit hofseitiger Terrasse & optionaler
Garagenstellplatz!**



Zum Verkauf gelangt hier ab sofort eine 2-Zimmer-Neubau-Wohnung mit Klima, Terrasse und Garagenstellplatz!

Die Wohnung wird nur zusammen mit dem Stellplatz verkauft.

Das Inventar verbleibt (diverse Möbel, die Küche mit Geräten).

Die Wohnfläche beträgt ca. 45 m² (laut Plan), die Terrasse ca. 5 m², insgesamt 50 m².

Die Ausrichtung der Wohnung ist leicht nordwestlich. Sie ist ruhig und hofseitig gelegen.

Die Wohnung ist derzeit befristet vermietet.

Das Mietverhältnis ist am 01.02.2025 auf die Dauer von 4 Jahren abgeschlossen worden.

Die Garage ist nicht vermietet und kann selbst genutzt oder auch vermietet werden.

Der Mietvertrag zur Wohnung endet am 31.01.2029 ohne dass es einer schriftlichen Kündigung seitens des neuen Eigentümers nach (Kaufvertrag / Übernahme) der Wohnung bedürfte.

Für die Wohnung steht dem Vermieter ein freier Hauptmietzins nach § 1 Abs. 2, 4 und 5 MRG, § 53 MRG zu und wird wie folgt vereinbart: Mietentgelt von ? 880, -- (ohne die Verrechnung der Umsatzsteuer) monatlich. Das Mietentgelt beinhaltet den Hauptmietzins, die Betriebskosten, Liftkosten, Kaltwasser, Abwasser, Warmwasser, Heizkosten, und die Möbelmiete.

Der Zugang zum Balkon erfolgt über das Wohnzimmer. Für heiße Sommertage ist schon vorgesorgt (Klimaanlage). An die Fenster gibt es elektrisch bedienbare Aussenrolllos montiert, die über eine Fernbedienung gesteuert werden. Die Küche ist modern ausgestattet und beinhaltet alle Geräte des täglichen Bedarfs. Ein Abstellraum sorgt zusätzlich noch für extra Stauraum in der Wohnung. Zudem gibt es einen Einlagerungsraum/Kellerabteil mit ca. 2 m². Geheizt wird mittels einer Fußbodenheizung über eine Hauszentralheizung. Die Kosten für die Heizung und Warmwasser werden über die Hausverwaltung abgerechnet und über die Betriebskosten als Akonti abgerechnet.

Räume und Aufteilung:

separates WC, Bad mit Wanne, Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe, Abstellraum, Vorzimmer, Schlafzimmer und eine Wohnküche, sowie eine Terrasse.

Ausstattung:

Wärmeversorgung und Warmwasseraufbereitung durch eine Gaszentralheizung; Fußbodenheizung mit Einzelregelung; Klimaanlage; Parkettböden; TV-Internet-Kabelanschlüsse; Sicherheitstür; Gegensprechanlage; elektrische Außenrollos; Fahrradraum; Kinderwagenraum; begrünter Hofbereich.

Highlights in der unmittelbaren Umgebung:

Alte Donau, Donauzentrum Wien, Nahversorger vor der Haustüre, Gewerbepark Stadlau, Veterinärmedizinische Universität.

Lediglich 15 Minuten Fahrt in den ersten Bezirk ab U-Bahn Station Kagraner Platz (U1); optimale Nahversorgung, Apotheke.

Nur 2 Autominuten und unter 10 Fußminuten entfernte U-Bahn (U1) Station Kagraner Platz (Donauzentrum Wien).

Die Lage ist gut und die Anbindung auch. Nahversorgung ist garantiert.

U-Bahn (Kagraner Platz / Kagran); Straßenbahnhaltestelle 26 als auch Buslinie 24A unmittelbar vor der Haustür.

Hinweis: Die Bilder wurden mit KI verbessert.

Konditionen:

Kaufpreis (Wohnung): ? 298.000,-- + Garagenstellplatz: ? 32.000,-- (optional bei Bedarf / Wunsch)

Provision: 3 % vom Kaufpreis + 20 % MwSt.

Grundbucheintragungskosten: 1,1 % (Möglichkeit auf eine Befreiung nach Ansuchen bei Erstanschaffung zu dringendem Wohnbedürfnis);

Grunderwerbssteuer: 3,5 %

Kaufvertragserrichtung inkl. Treuhand: i.d.R. 1,2 % + 20 % MwSt. + Barauslagen + Beglaubigungen ev. Pfandrechtsurkunde / Eintragung der Finanzierung im Grundbuch durch die Bank: (Möglichkeit auf eine Befreiung nach Ansuchen bei Erstanschaffung zu dringendem Wohnbedürfnis);

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Für Fragen zum Objekt und Besichtigungsterminen wenden Sie sich bitte an Herrn Paunovic Radisa: +43 - 664 / 404 15 47 oder per E-Mail an: office@pr-immobilien.at Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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
<500mApotheke <250mKlinik <2.000mKrankenhaus <3.500mKinder
< SchulenSchule <500mKindergarten <500mUniversität <1.750mHöhere
Schule <1.000mNahversorgung
Supermarkt <250mBäckerei
<750mEinkaufszentrum <1.000mSonstige
Geldautomat <750mBank
<750mPost <750mPolizei <1.500mVerkehr
Bus <250mU-Bahn
<750mStraßenbahn <250mBahnhof <750mAutobahnanschluss
<1.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 50m²
Wohnfläche: 45.05m²

Nutzungsart: Privatimmobilie

Zimmer: 2

Bäder: 1

Preisinformationen

Kaufpreis: 298000€
Nebenkosten: 101.2€

Kontaktinformationen

Vorname: Radisa
Nachname: Paunovic
Tel:: +43 / 664 - 4041547
E-Mail: office@pr-immobilien.at