Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 28838

erstellt am : 07.12.2023

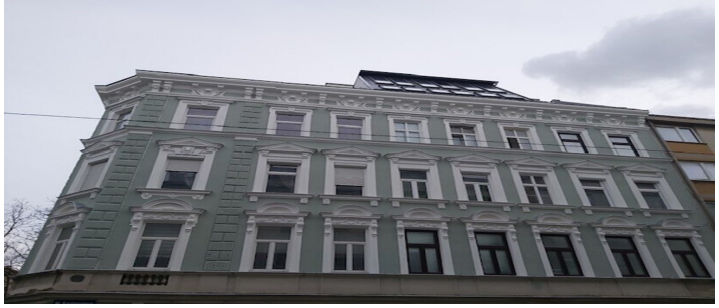
Objekttyp: 27
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:169000€
Straße:
1160 Wien,Ottakring
Wien Österreich

Wohnfläche: 43.97m²

Kontaktinformationen:

Viola Viola
Tel: +43 670 4039361
wasmuth@lifestyle-properties.at

Saniertes Wohnungspaket mit vielen Möglichkeiten



Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt ein Wohnungspaket aus zwei sanierten Wohnungen im 16. Wiener

Gemeindebezirk.

Die zwei Wohnungen sind im Grundbuch zusammengeführt und daher nur als ein gemeinsamer Kauf möglich. Die gesamte Wohnnutzfläche beider Wohnungen beträgt knapp 44 m2. Es besteht die Möglichkeit, durch einen kleinen Umbau, die beiden Objekte miteinander zu verbinden. Ebenso können Sie die Wohnungen auch getrennt belassen und so separat vermieten.

Zur Zeit ist Wohnung 1 befristet vermietet bis zum 31.8.2025 und erzielt eine Bruttomiete von ? 420 pro Monat. Die zweite Wohnung ist ebenfalls befristet vermietet bis zum 31.10.2026 und bringt eine Bruttomiete von ? 350 pro Monat. Die gesamten Brutto-Mieteinnahmen beider Wohnungen belaufen sich somit auf ? 770 pro Monat. Die monatlichen Betriebskosten für beide Wohnungen betragen ? 138,74 inkl. Ust., somit ergibt sich eine monatliche Netto-Mieteinnahme von ? 573,87.

Das Haus wurde 2022/23 saniert, das Dachgeschoß ist ausgebaut und sowohl die Fassade als auch der Lift wurden erneuert.

Im Jahre 2019 wurden die beiden Wohnungen komplett neu und ident saniert. Sowohl die Elektrik als auch eine neue Infrarotheizung und ein Boiler für Warmwasser wurden installiert. Die Fliesen, das Bad und WC wurden erneuert und ausgetauscht. Die Küche wurde von einem Tischler angepasst und mit Küchengeräten, wie Herd und Backrohr ausgestattet, ebenso hat jede Wohnung einen eigenen Waschmaschinenanschluss. Einer der Wohnungen verfügt über ein Hochbett unter welchem man aufrecht stehen kann und somit optimal Platz gewinnen konnte.

Direkt danach wurden die Wohnungen auf 3-Jahresmietverträge vermietet, jedoch können auch auf ausdrücklichen Wunsch des Käufers die Objekte bestandsfrei übergeben werden.

Der Kaufpreis für das Wohnungspaket beträgt ? 169.000, was einem Quadratmeterpreis von ? 3.850 entspricht. Die Investition bietet eine attraktive Rendite von 4,07%.
Der Stand der Reparaturrücklage beträgt per 1.12.2024 ca. 12.070,43 ?

Aus wirtschaftlicher Sicht ist eine getrennte Vermietung der beiden Einheiten vorteilhafter als eine Zusammenlegung. Für Eigennutzer könnte jedoch die Möglichkeit, die beiden Wohnungen zu einer größeren Einheit zu verbinden, besonders interessant sein.

Die Immobilie überzeugt mit ihrer optimalen Lage. Hier haben Sie alle Vorteile der Nähe zur Stadt und der Nähe zu etlichen Grünflächen. Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Restaurants und Bars liegen in unmittelbarer Umgebung. An das öffentliche Verkehrsnetz sind Sie perfekt mittels Straßenbahnlinie 9 und Bus 48A angebunden. Mehrere Busse und Straßenbahnen sind fußläufig rasch zu erreichen. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Mag. Viola Wasmuth
national - Tel: 0670 4039361
international - Tel: +43 670 4039361
e-mail: wasmuth@lifestyle-properties.at
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 / EntfernungenGesundheitArzt <500mApotheke <500mKlinik <1.000mKrankenhaus <1.500mKinder & SchulenSchule <500mKindergarten <500mUniversität <1.000mHöhere Schule <500mNahversorgungSupermarkt <500mBäckerei <500mEinkaufszentrum <1.500mSonstigeGeldautomat <500mBank <500mPost <500mPolizei <1.000mVerkehrBus <500mU-Bahn <1.000mStraßenbahn <500mBahnhof <1.000mAutobahnanschluss <5.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Nutzungsart: Privatimmobilie

Wohnfläche: 43.97m²

hwbwert: 140.2m²

Zimmer: 2

hwbklasse: Dm²

Bäder: 2

fgeewert: 3.46m²

fgeeklasse: Fm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 169000€

Kontaktinformationen

Vorname: Viola

Nachname: Viola

Tel:: +43 670 4039361

E-Mail: wasmuth@lifestyle-properties.at