

## **4,44 % p.a. Kompakte Wohnung Nähe Hetzendorf**



**Objektnummer: 4760/354**

**Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Parttargasse 23
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1950
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	47,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	38,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,16 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>F</b> 273,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,80
Kaufpreis:	175.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	3.723,40 €
Betriebskosten:	95,17 €
USt.:	9,52 €
Provisionsangabe:	

6.300,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Victor Vassilev**

Per.Fact Immo E.U.

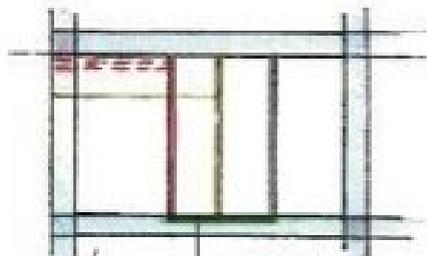






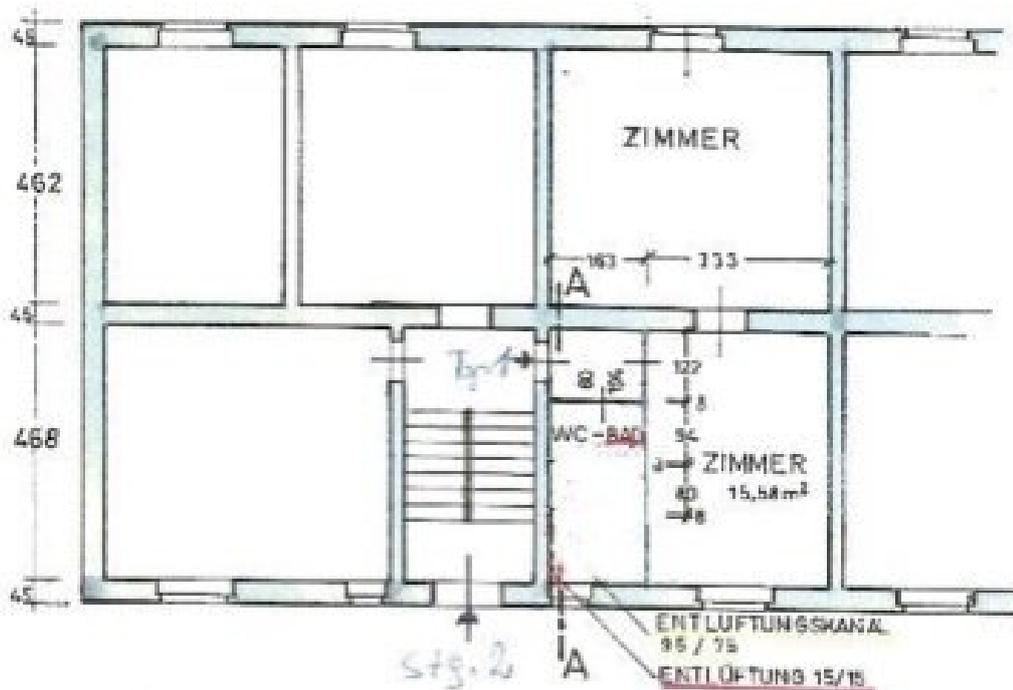


# SCHNITT: A - A



FLIESEN  
ESTRICH  
WÄRMEDÄMMUNG  
ISOLIERUNG M. WANDAUFZUG  
U - BETON  
DECKENKONSTR.

# BREITENFURTERSTRASSE



MARTTA GASSE 23

# GRUNDRISS: ENTWURF

# Objektbeschreibung

## Ergänzende Eckdaten zur Wohnung:

Im Jahre 2016 generalsanierte Wohnung, seitdem an den selben Mieter vermietet. Im Zuge der Generalsanierung wurde das Naturmaß mit ca. 47 m<sup>2</sup> (!) ermittelt; die BK-Verrechnung mit ca. 38 m<sup>2</sup> blieb aber seither bestehen(!)

Die DG-Eigentümer wollen die Nutzwerte seither ändern, aber die anderen 14 Eigentümer von 16 wollen das nicht. Somit besteht seither keine Einstimmigkeit zur Änderung. Ein Änderung per Gerichtsbeschluss kann erzielt werden.

Das Baujahr des Hauses ist 40-er oder 50-er Jahre, wobei das genaue Jahr nicht aus der Dokumentation genau abgeleitet werden kann. Bei Ankauf wurden die 50er-Jahre genannt, aber der Ersteller des Energieausweises nahm die 40er-Jahre an, weil er keine klaren Angaben fand. Fakt ist: sämtliche bisherigen Recherchen deuten darauf hin, dass das Gebäude im zweiten Weltkrieg größtenteils zerbombt wurde, und ohne Zuhilfenahme von Fördermitteln wiederaufgebaut wurde = somit: keine Vollarwendung des MRG!

Die Häuser sind sehr gut in Schuss, sehr schön sind die Gärten drum herum, die neu gestaltet wurden (kranke Bäume wurden abgetragen, etc.) und in den nächsten Jahren wird der Garten in neuem Glanz erstrahlen ...

Die Wohnung selbst wurde im Jahre 2016 kernsaniert; die Gasetagenheizung vor ca. 6 Jahren völlig neu gemacht, die Stromleitungen (inkl. Starkstrom), das Bad wurde mit Badewanne versehen (mit großem Fenster), und alles hell und freundlich gestaltet. Die Küche ist voll ausgestattet (inkl. Geschirrspüler, etc.). Im Haus wurde eine Gassteigleitung Sanierung durchgeführt und es sind keine weiteren Mängel bekannt oder Renovierungen geplant.

Das Kellerabteil ist ca. 3 m<sup>2</sup> groß mit Fenster (ist im Grundbuch auch separat vermerkt zur Wohnung zugehörig!)

## Mietverhältnis:

Die Mieter wohnt schon seit über 6 Jahren in der Wohnung und im Jahre 2022 wurde ein neuer Mietvertrag - bis 2028 befristet - unterschrieben. Er ist sehr unkompliziert und benötigt keine ständige Verwaltung und Betreuung.

**Nettomiete aktuell: ca. 645,88 € p.m. zzgl. Betriebskosten; bzw. 7.750,56 € p.a. -**

## **Wertgesichert - Jährliche Anpassung.**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <900m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <375m

Kindergarten <800m

Universität <3.475m

Höhere Schule <3.150m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m

Bäckerei <675m

Einkaufszentrum <1.025m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.025m

Bank <1.025m

Post <1.150m

Polizei <1.025m

### **Verkehr**

Bus <75m

Straßenbahn <1.200m

U-Bahn <1.100m

Bahnhof <1.100m

Autobahnanschluss <1.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap