Vermietete 2 Zimmer-Wohnung im Herzen von Simmering zu kaufen! ca. 3% Rendite!

Wohnzimmer

Objektnummer: 2434_1789

Eine Immobilie von RE/MAX Vital

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	ca. 1970
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 68,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	260.000,00 €

Infos zu Preis:

Verhandlungsbasis

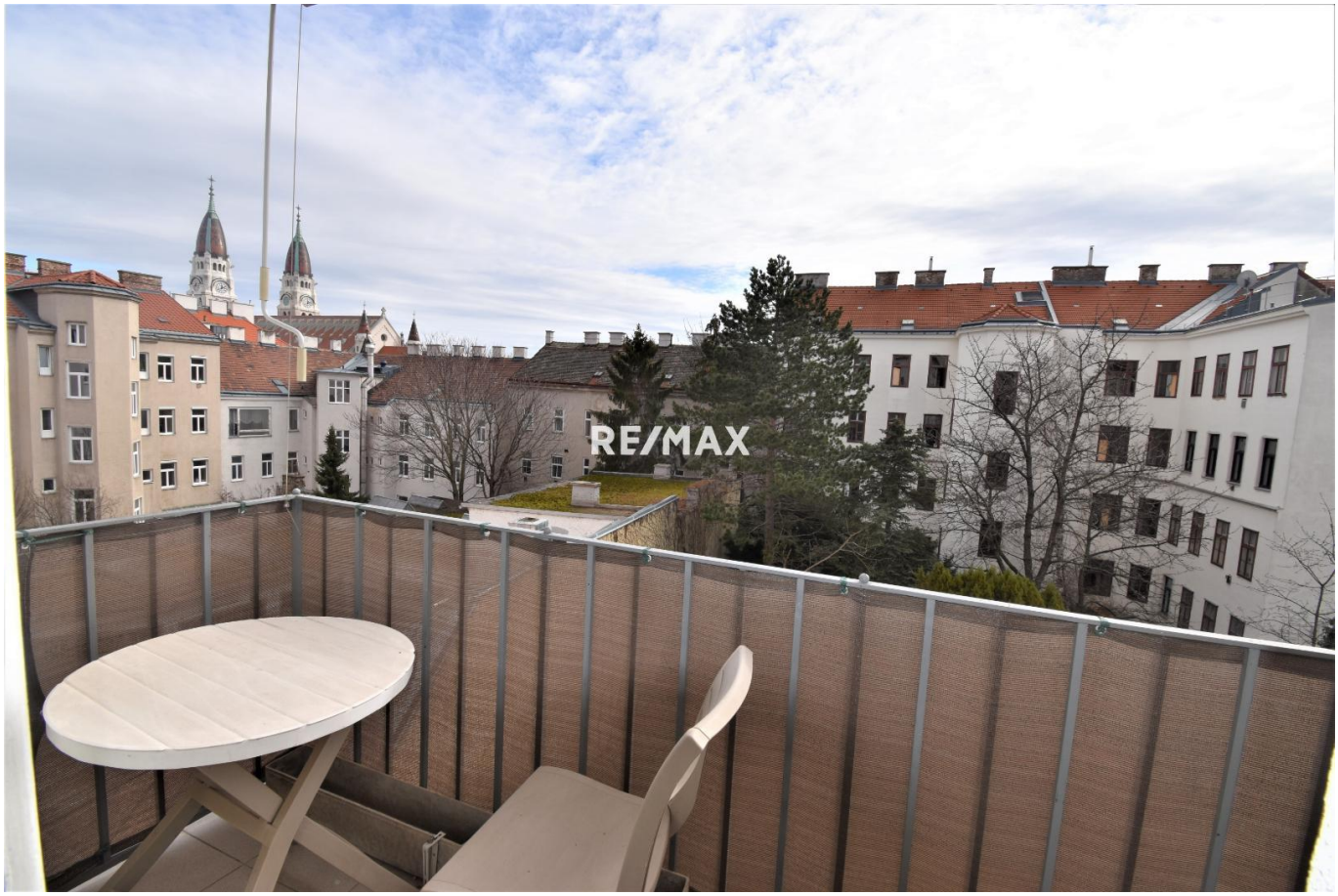
Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

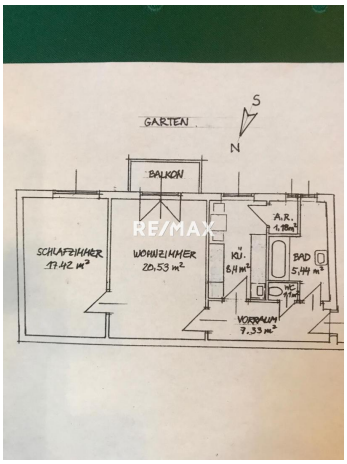
Ingeborg NAGL

RE/MAX Vital


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


GARTEN
S
N
BALKON
SCHLAFZIMMER
17,42 m²
WOHNZIMMER
20,53 m²
KÜ.
6,11 m²
A.R.
1,98 m²
BAD
5,44 m²
WC
1,14 m²
VORRAUM
7,33 m²

RE/MAX

RE/MAX

Objektbeschreibung

Verkauft wird eine zurzeit vermietete 2-Zimmer Wohnung mit ca. 62 m² mit sonnigem, südlich ausgerichteten Balkon in bester Lage mit Blick in den begrünten Innenhof.
Dieses schöne, teilrenovierte Objekt besticht mit seinen großen, hellen Räumen und seiner praktischen Raumeinteilung.

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Wohnzimmer: ca. 20,53 m²
- Schlafzimmer: ca. 17,42 m²
- Küche: ca. 8,4 m²
- Abstellraum: ca. 1,2 m²
- Vorraum: ca. 7,33 m²
- Bad: ca. 5,44 m²
- WC: ca. 1,1 m²

Freifläche: Balkon: ca. 4 m²

Im dritten Stock (kein Lift) gelegen, betritt man die Wohnung über das Vorzimmer. Rechter Hand befindet sich das großzügige, im "Retro Stil" gehaltene Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken.
Angrenzend findet man das separate WC, sowie im Anschluss daneben die moderne, vollausgestattete Küche mit Kühlschrank, Geschirrspüler, Backofen, E- Herd und einem extra Abstellraum.
Am Ende des Flurs befindet sich das einladende Wohnesszimmer, von welchem aus, der kleine, aber feine Balkon mit Blick auf die Kirche am Enkplatz und in den grünen Innenhof, betreten werden kann.
Angrenzend finden Sie dann noch das helle und freundliche Schlafzimmer.

Die Küche wurde im Jahr 2022 neu eingebaut.
In der Küche wurden neue Böden verlegt, sowie eine neue Elektrik installiert.
Die Gastherme ist ebenso neu.
Der Wohnung zugehörig ist ein geräumiges 8 m² - Kellerabteil.

Die Zimmer sind mit Laminat-, die Küche mit Vinyl-, sowie die Nassräume mit Fliesenböden ausgestattet.

Das sehr gepflegte Stiegenhaus der Wohnhausanlage ist mit seinen Bildern ua. von Gustav Klimt ein echtes Highlight und führt schon beim Betreten des Hauses zu einem wohligen, heimeligen Gefühl.
Der begrünte, herrliche, parkähnliche Innenhof kann von allen Hausbewohnern mitbenutzt werden.
Die Wohnhausanlage befindet sich in einer ruhigen Seitengasse, Parkplätze sind verglichen

mit anderen in der Umgebung, in dieser Straße häufiger zu finden.

Lage:
Die gesamte Wohnhausanlage befindet sich im Zentrum des 11. Wiener Bezirk, Simmering in bester Lage, nahe der U3 Station "Enkplatz".
Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, sowie mehrere Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Umgebung auf der Simmeringer Hauptstraße.
Das Einkaufszentrum Simmering, welches ebenso gleich in der Nähe liegt, bietet zahlreiche Geschäfte und Nahversorger,
Im nahe gelegenen Herderpark, gibt es ein Familienfreibad sowie Kinderspielplätze.
Die Kirche am Enkplatz ist nicht nur ein architektonisches Juwel, sondern auch ein von weiten sichtbares Wahrzeichen der Umgebung.
Auch von der Wohnung aus, sieht man direkt auf die Kirche.

Anbindung:

Mit der U-Bahnlinie U3 gelangen Sie in etwa 20 Minuten in die Wiener Innenstadt.
Mit den Straßenbahnlinien 11 und 71 ebenfalls.
Die S-Bahnstation "Simmering" mit Anbindung nach Bratislava und zum Wiener Hauptbahnhof ist nur 2 Stationen mit der Straßenbahn bzw nur eine Station mit der U-Bahn entfernt.
Straßenbahnhaltestelle: ca. 150 m (2 Min)
U- Bahnstion: ca. 150 m (2 Min)
Supermarkt, Einkaufszentrum Simmering, Apotheke, Ärzte, Banken etc: ca. 200 m (2-3min)
Flughafen Wien-Schwechat: ca. 20 Minuten

Kaufpreis: 260.000 EUR (Verhandlungsbasis)

Kaufnebenkosten:
3,5 % Grunderwerbssteuer,
1,1 % Grundbucheintragungsgebühr,
3,0 % Maklerhonorar + 20% USt.
ca. 1,5 % Vertragserrichtungskosten + 20% USt. + Barauslagen
allfällige Finanzierungskosten + Eintragungsgebühr Grundbuch

Betriebskosten: EUR 140,00 + 10% USt.

Bestand:
Die Immobilie ist derzeit vermietet.
Die Mietkosten betragen zurzeit 770,00 EUR inkl. Ust und BK
Renditenerwartung: ca. 2%
Mietvertrag bis 15.08.2028

Rechtliche Hinweise:

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz), ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen VOR der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens, sowie über die Aufklärung Ihrer Rücktrittsrechte benötigen.
Darüber hinaus ist es uns leider nur mehr möglich Termine erst nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen zu den Objekten.
Auf unvollständige Anfragen wird daher NICHT geantwortet!!

Wir können kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein.
Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig.
Wir freuen uns schon auf eine gemeinsame Besichtigung und stehen für Fragen jederzeit zur Verfügung!

Ich freue mich schon auf eine gemeinsame Besichtigung und stehe für Fragen jederzeit zur Verfügung!
Nähere Details erfahren Sie bei Ihrer persönlichen Besichtigung!

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	68.0 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	C

Interesse am Maklerberuf?
Informationen beim MAKLERFRÜHSTÜCK
am Samstag, Termin nach Vereinbarung um 10.00 Uhr im RE/MAX Büro Schwechat.
Info: office@remax-vital.at oder 01/70 70 900.