



#0004003715

## Du hast die Haare schön - das Investment 2024

1180 Wien



Kaufpreis: 720.000,00 €

Nutzfläche: 135,00 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Dominik Pail, MA  
Immobilienmakler  
Real-Treuhand Immobilien  
pail@raiffeisen-immobilien.at  
+43 676 8141 25955





## BESCHREIBUNG

Du hast die Haare schön - das Investment 2024

### Lage:

Exklusive Lage nächst Alservorstadt - eingebettet zwischen Währing und der Wiener City.  
Nahversorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.  
10 Minuten bis zum Schottentor (Straßenbahnlinie 43 direkt vor der Haustüre)

### Detailinformation:

Historisches Deckengewölbe  
Komfortable Fußbodenheizung, Isolierverglasung, ... u.v.m.  
Nicht barrierefrei

### Netto-Mietertrag p.A.:

IST: EUR 16.440,- (Top 2A)

SOLL: EUR 19.560,- (Top 2A + Top 21)

### EG | Top 2A:

ca. 92,75 m<sup>2</sup> Nutzfläche  
befristet vermietet bis 07 / 2026  
KP netto: EUR 608.800,- zzgl. 20 % USt.

### KG | Top 21 - Gewölbekeller:

ca. 41,85 m<sup>2</sup> Nutzfläche  
Bestandsfrei / Leerstand  
KP netto: EUR 111.200,- zzgl. 20 % USt.



Nebenkosten:

Käuferprovision: 3 % zzgl. 20 % USt.

Grunderwerbssteuer: 3,5 %

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Kosten der Vertragserrichtung: 1,2 % zzgl. Barauslagen & 20 % USt.

Für weitere Informationen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung! Im Sinne unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bedanken wir uns für die Angabe Ihrer Kontaktdaten.

Exklusiver Verkauf:

Dominik Pail, M.A.

Mobil: +43 676 8141 25955

E-Mail: [pail@raiffeisen-immobilien.at](mailto:pail@raiffeisen-immobilien.at)

Mag. Anna Steuerer

Mobil: +43 676 8141 8045

E-Mail: [steuerer@raiffeisen-immobilien.at](mailto:steuerer@raiffeisen-immobilien.at)

Im vorliegenden Geschäftsfall sind wir als Doppelmakler tätig und stehen in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zum Verkäufer.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Anlage / Vorsorge
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Ja
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2019
Heizung	Fußbodenheizung: Gas

### FLÄCHEN

Nutzfläche	ca. 135 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 9 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	42,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,99
fGEE Klasse	 B

### MERKMALE

Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche
-------------------	---------------------	---------------------	-------------------

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	720.000,00 € exkl. USt.
-----------	-------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	720.000,00 € exkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------

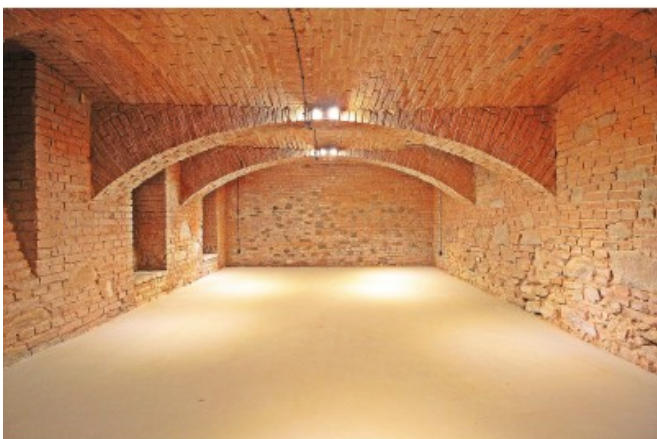
**FINANZIELLE INFORMATIONEN**

Nettoertrag pro Jahr	19.560,00 €
----------------------	-------------



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

