



#00040031600006

## Am Alsergrund - Wohnungen - en gros & en detail

1090 Wien



Kaufpreis: 162.100,00 €

Wohnfläche: 34,26 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Dominik Pail, MA  
Immobilienmakler  
Real-Treuhand Immobilien  
[pail@raiffeisen-immobilien.at](mailto:pail@raiffeisen-immobilien.at)  
[+43 676 8141 25955](tel:+43676814125955)





## BESCHREIBUNG

### Am Alsergrund - Wohnungen - en gros & en detail

#### Lage:

Zentrale Stadtlage nächst HERA, Himmelpfortstiege und Liechtensteinpark  
Bequeme öffentliche Anbindung direkt vor der Türe: Trams 5, 33, 37, 38, nächst U6 Währinger  
Straße / S-Bahn S40  
Nahversorgung fußläufig erreichbar: Spar „Nußdorfer Markthalle“, BILLA, BIPA, ...

#### Nutzfläche:

Sowohl sanierte als auch unsanierte „Altbau-City-Apartments“  
Gesamtnutzfläche: ca. 649,76 m<sup>2</sup> lt. NWG  
9 unbefristet vermietete \* WE-Objekte  
+ 2 Gewerbeobjekte im EG - unbefristet vermietet \* lt. GB

#### TOP 10:

Wohnung  
ca. 34,26 m<sup>2</sup>  
KP EUR 162.100,-  
Netto-Mietertrag / anno: EUR 3.727,56  
unbefristet vermietet

#### TOP 01+02+03:

Gastronomie  
ca. 124,56 m<sup>2</sup>  
KP EUR 593.500,-  
Netto-Mietertrag / anno: EUR 19.584,72  
unbefristet vermietet



TOP 04+05:

Geschäftslokal

ca. 73,33 m<sup>2</sup>

KP EUR 309.000,-

Netto-Mietertrag / anno: EUR 7.570,44

unbefristet vermietet

TOP 07:

Wohnung

ca. 41,46 m<sup>2</sup>

KP EUR 241.800,-

Netto-Mietertrag / anno: EUR 5.560,80

unbefristet vermietet

TOP 08:

Wohnung

ca. 54,49 m<sup>2</sup>

KP EUR 267.000,-

Netto-Mietertrag / anno: EUR 6.140,76

unbefristet vermietet

TOP 09:

Wohnung

ca. 40,63 m<sup>2</sup>

KP EUR 232.400,-

Netto-Mietertrag / anno: EUR 5.346,24

unbefristet vermietet

TOP 17+18:



Wohnung  
ca. 80,44 m<sup>2</sup>  
KP EUR 497.500,-  
Netto-Mietertrag / anno: EUR 12.686,16  
unbefristet vermietet

TOP 19:

Wohnung  
ca. 43,16 m<sup>2</sup>  
KP EUR 241.500,-  
Netto-Mietertrag / anno: EUR 5.313,48  
unbefristet vermietet

TOP 20:

Wohnung  
ca. 58,49 m<sup>2</sup>  
KP EUR 374.600,-  
Netto-Mietertrag / anno: EUR 8.240,76  
unbefristet vermietet

TOP 21:

Wohnung  
ca. 45,72 m<sup>2</sup>  
KP EUR 289.300,-  
Netto-Mietertrag / anno: EUR 6.364,80  
unbefristet vermietet

TOP 24:

Wohnung  
ca. 53,22 m<sup>2</sup>  
KP EUR 337.000,-



Netto-Mietertrag / anno: EUR 7.414,32  
unbefristet vermietet

Detailinformationen:

Kellerabteile als Zubehör zu jeder Top Nummer lt. NWG  
barrierefreier Zugang zum Lift

Nebenkosten:

Käuferprovision: 3 % zzgl. 20 % USt.  
Grunderwerbssteuer: 3,5 %  
Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %  
Kosten der Vertragserrichtung: 1,2 % zzgl. 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.

Exklusive Beratung und Verkauf:

Mag. Anna Steurer  
Mobil: +43 676 8141 8045  
E-Mail: [steuerer@raiffeisen-immobilien.at](mailto:steuerer@raiffeisen-immobilien.at)

Dominik Pail, M.A.  
Mobil: +43 676 8141 25955  
E-Mail: [pail@raiffeisen-immobilien.at](mailto:pail@raiffeisen-immobilien.at)

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



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Ja
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Heizung	Etagenheizung: Gas

### FLÄCHEN

Wohnfläche ca. 34 m<sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

HWB-Wert (KWh/m<sup>2</sup>/a) 64,94

### MERKMALE

Gebiet	Wohngebiet, Stadtzentrum	Zustand	Gut
Alterskategorie	Altbau	Keller	Kellerabteil

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

Kaufpreis	162.100,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	162.100,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

**NEBENKOSTEN**

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

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

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





GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

