

## 2% RENDITE!!! 2 Nebeneinanderliegende WOHNUNGEN befristet vermietet

### O'Brien-Gasse, 1210 Wien, Österreich







### Eckdaten Objektnummer 1055

Wohnfläche: ca. 133,11 m<sup>2</sup> Rohdachboden: Nein

Bauart: Altbau

Heizung: Etagenheizung

Stockwerk: DG Zustand: gepflegt Zimmer: 4

**Terrasse:** 1 (ca. 10,53 m<sup>2</sup>)

**Kaufpreis:** 536.000,00 € **Kaufpreis pro m²:** 4.026,74 €

Betriebskosten:315,35 €Umsatzsteuer:31,54 €monatliche Gesamtbelastung:346,89 €

Nettoertrag (jährlich): 10.723,56 € Rendite: 2%

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **Grundbucheintragungsgebühr:** 1,1%

**Grunderwerbsteuer:** 3,5%

#### **Ihr Ansprechpartner:**



Nina Ulrich

Mobil: +43 664 440 90 09

E-Mail: nu@bernhart-immobilien.at



### Detailbeschreibung

Zurm Verkauf gelangen 2 schöne Wohnung im ausgebauten Dachgeschoß eines Altbaus in der O'Brien-Gasse nahe Prager Straße.

Die Wohnungen liegen nebeneinander und könnten leicht zusammengelegt werden. Aktuell sind beide Wohnungen befristet vermietet (05/2025) und erzielen zusammen einen Jahresnettoertrag von € 10.723,56,-

#### Raumaufteilung Top 26:

- Vorraum
- WC
- Badezimmer mit Wanne
- gemütliches Schlafzimmer
- geräumiges, luftiges Wohnzimmer mit offener Küche

#### Raumaufteilung Top 27:

- Vorraum
- Abstellraum
- WC (mit Waschmaschinenanschluss)
- Tageslicht-Badezimmer mit Wanne
- gemütliches Schlafzimmer mit Einbauschränken
- geräumiges, luftiges Wohnzimmer
- schöne Einbauküche mit allen Geräten
- 10,53m² große Innenhofterrasse

#### Konditionen:

Kaufpreis.: € 536.000,-

Netto-BK: € 268,01,-RR: € 52,08,-

ACHTUNG: Termine werden ausschließlich schriftlich vergeben! Bitte stellen Sie dazu eine Anfrage!!

#### Lage:

Straßenbahnlinie 26, Buslinie 36A, Zahlreiche Nahversorger, Kindergarten, etc. in unmittelbarer Umgebung

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie Unterlagen zu unseren Objekten erst dann zusenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein Mail, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen. Danke!



**Haftungsausschluss:**Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Verkäufer der zu vermittelnden Liegenschaft zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

Wir möchten höflich auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hinweisen, welches sich aus einer regelmäßigen Beauftragung ergibt.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### **Ausstattung**

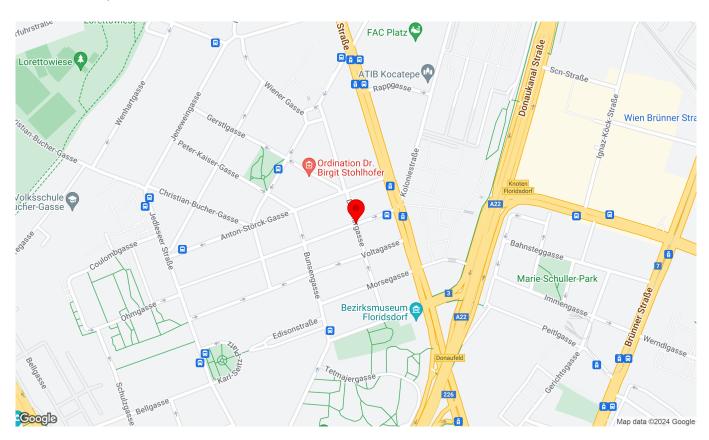
Gas, Etagenheizung, Südwestbalkon / -terrasse



## Lage

O'Briengasse/Prager Straße

O'Brien-Gasse, 1210 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit Arzt Apotheke Klinik Krankenhaus	500 m 500 m 1.500 m 1.250 m
Nahversorgung Supermarkt Bäckerei Einkaufszentrum	250 m 500 m 750 m
Verkehr Bus U-Bahn Straßenbahn Bahnhof Autobahnanschluss	250 m 1.250 m 500 m 1.250 m 500 m

### Kinder & Schulen

Schule	250 m
Kindergarten	250 m
Universität	1.750 m
Höhere Schule	500 m
Sonstige	
Geldautomat	750 m
Bank	750 m
Post	250 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap









































