Catch Your Home
CYH
IMMOBILIEN



# Anlage oder Eigenbedarf befristet vermietet 94 m² große 4-Zimmer-Wohnung inkl. Garage

| 3723/2145 | ca. 1972 | 94 m² | 4 |
|---|---|---|---|
| Objektnr. | Baujahr | Wohnfläche | Zimmer |

# Die Immobilie

Zum Verkauf gelangt eine geräumige und perfekt geschnittene ca. 94 m² große 4-Zimmer-Wohnung mit viel Platz für die ganze Familie. Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnhausanlage, welche ca. im Jahr 1972 errichtet wurde und mit einem allgemeinen Garten, Garagen und einem Kinderwagenabstellplatz ausgestattet ist.

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock mit Lift, mit südlicher Ausrichtung und beinhaltet auch eine kleine Loggia. Im Kaufpreis enthalten ist ein Garagenplatz im Eigentum!!!

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:
- Vorraum
- großes Wohnzimmer
- 3 Schlafzimmer
- Küche
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- Loggia

Der Vorraum, das Wohnzimmer und der Flur sind mit hochwertigen Bodenplatten ausgelegt. Des weiteren sind diese Räume inkl. einem Schlafzimmer mit einer abgesetzten Decke inkl. Spots ausgestattet.

Die Wohnung ist derzeit befristet vermietet, der Mietvertrag ist bis zum 30.11.2027 befristet.

Die Gesamtmiete gliedert wie folgt:
Mietzins(netto): 791,72
Betriebskosten: 245,97 inkl. Ust
Gesamtmiete: 1.037,69

Zusätzlich zur Miete zahlt der Mieter die Warmwasser- und Heizkosten
Derzeit belaufen sich die Warmwasser- und Heizkosten auf:
Heizkosten: 56,99
Warmwasser: 78,17
Umsatzsteuer: 19,22
WW und HZ Gesamt: 154,38

Lage:
Öffentlicher Verkehr & Infrastruktur:Buslinien:
69A, 73A und N71Autobahnabfahrt : A4 - Alt Simmering

Grünanlagen / öffentliche Parkanlagen und Umgebung:
- Basketballplatz
- Erholungsgebiet Simmering

Weiteres befinden sich in unmittelbarer Umgebung Kindergärten, Schulen, div. Supermärkte, ein Schwimmbad.

Eckdaten:
Wohnfläche: ca. 94 m²
Stockwerk: 2. OG
Zimmer: 4
Baujahr: ca. 1972
Heizung: Zentralheizung mit Warmwasser
Keller: ja
Parkplatz-Garage: Ja im Eigentum
Verfügbar ab 30.11.2027

Kaufpreis inkl. Garage: 389.000,-

Kaufnebenkosten:
3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbucheintragungsgebühr
3,0% Maklerhonorar 20 % MwSt.
? % Vertragserrichtungskosten 20 % MwSt.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Herr Angelo Dzakula unter 43 664 524 95 15 oder office@cyh.at gerne zur Verfügung.

CatchYourHome Immobilien GmbH
Because home is not a place, its a feeling.
www.cyh.at
Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien
Telefon: 43 664 524 95 15tabletr
td colspan"4"Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:
/td
/tr
tr
tdHeizwärmebedarf:/td
td36.0 kWh/(m²a)/td
td/td
td/td
/tr
tr
tdKlasse Heizwärmebedarf:/td
tdB/td
td/td
td/td
/tr
/table

### Flächen

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | **94 m²** |
| Kellerfläche | **4 m²** |
| Zimmer insgesamt | **4** |
| Schlafzimmer | **3** |
| Badezimmer | **1** |
| Separate WCs | **1** |
| Etage | **2** |
| Stellplatzart | **Garage** |
| Garagenstellplätze | **1** |
| Balkon-/Terrassenfläche | **2 m²** |
| Loggien | **1** |

### Zustand & Erschließung

| | |
|---|---|
| Baujahr | **ca. 1972** |
| Zustand | **gepflegt** |
| Keller | **voll unterkellert** |

### Sonstiges

| | |
|---|---|
| Verfügbar ab | **30.11.2027** |

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| Heizungsart | **Zentralheizung** |

✓ Personenaufzug

## Preise

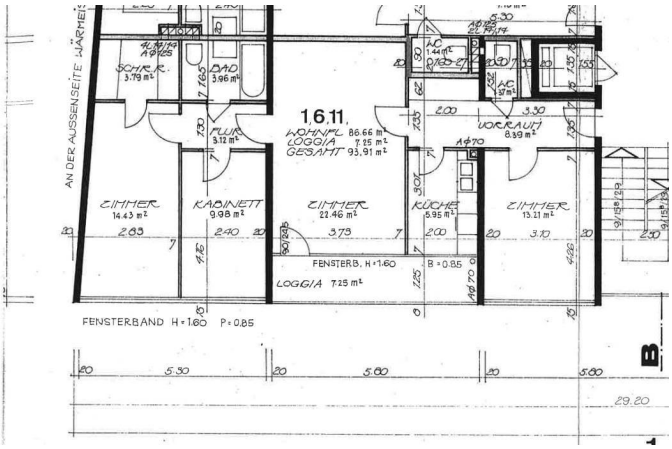
| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **389.000 €** |
| Käuferprovision | **3.00 %** |
| MwSt.-Satz | **20 %** |
| Nettorendite (%, Ist) | **2,44** |

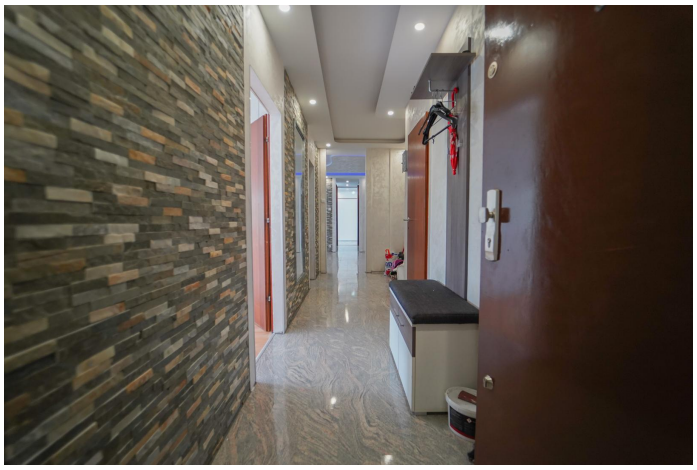
## Energieausweis

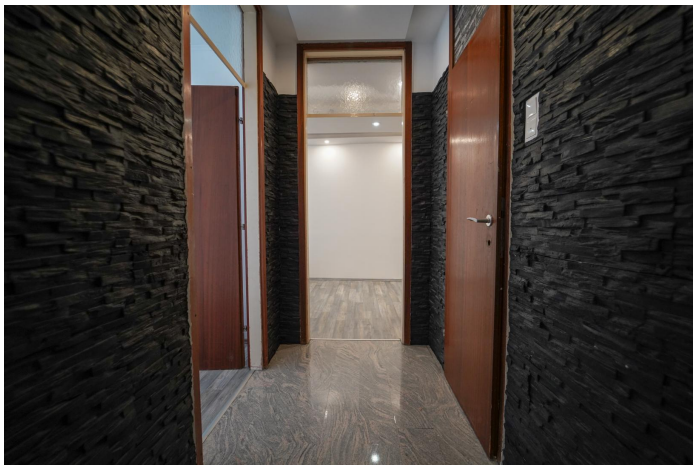
| | |
|---|---|
| Energieausweis-Art | **Bedarf** |
| HWB-Wert | **36,00 kWh/(m²*a)** |
| HWB-Klasse | **B** |

# Impressionen











Catch Your Home

**Anlage oder Eigenbedarf befristet vermietet 94 m² große 4-Zimmer-Wohnung inkl. Garage**







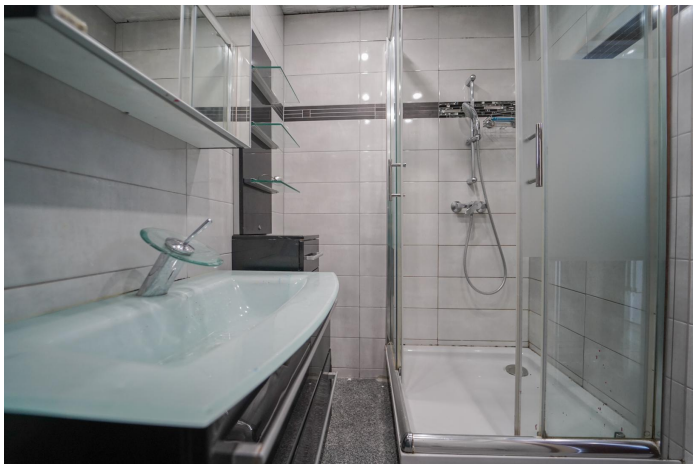






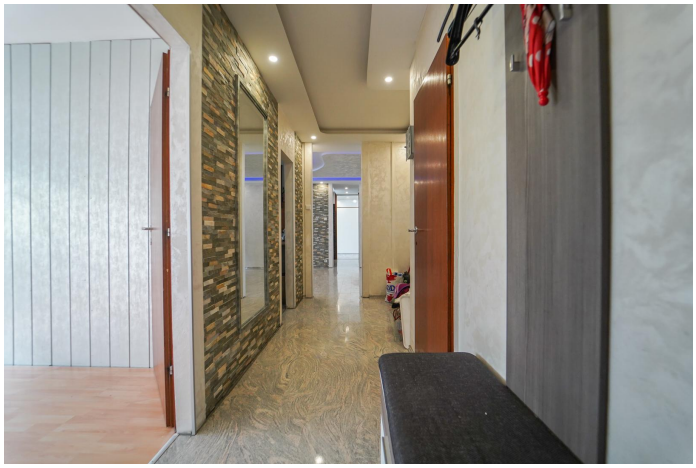
**Anlage oder Eigenbedarf befristet vermietet 94 m² große 4-Zimmer-Wohnung inkl. Garage**













**Anlage oder Eigenbedarf befristet vermietet 94 m² große 4-Zimmer-Wohnung inkl. Garage**













Catch Your Home

**Anlage oder Eigenbedarf befristet vermietet 94 m² große 4-Zimmer-Wohnung inkl. Garage**

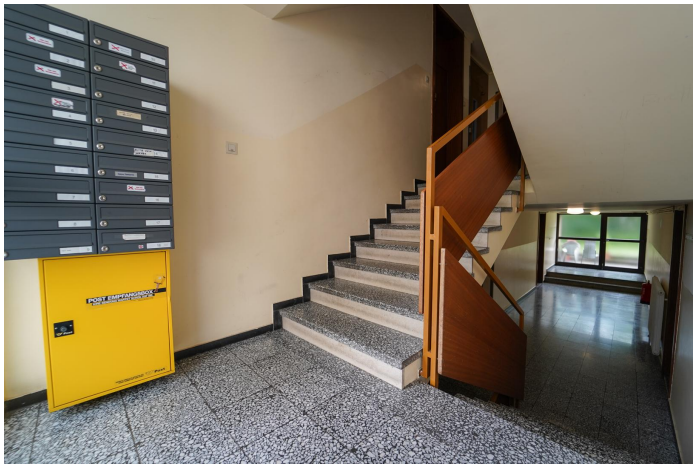












**Anlage oder Eigenbedarf befristet vermietet 94 m² große 4-Zimmer-Wohnung inkl. Garage**

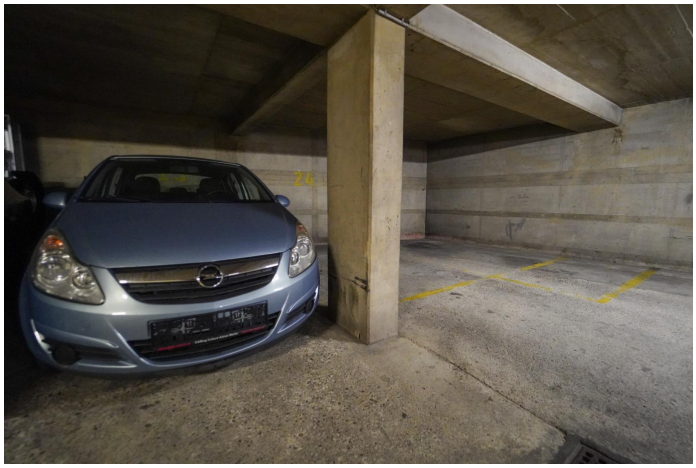














Catch Your Home

**Anlage oder Eigenbedarf befristet vermietet 94 m² große 4-Zimmer-Wohnung inkl. Garage**





# Kontakt

Angelo Dzakula

Catch Your Home

Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien, Hietzing

Telefon (Zentrale) **+43/1/720129211**

| | |
|---|---|
| E-Mail | **office@cyh.at** |
| Telefon | **+43 1 720 12 92 11** |
| Mobil | **+43 664 524 95 15** |
| Weitere Informationen | **www.cyh.at** |