

Kontakt

IMMOBILIEN HUBNER

WIEN

Kerstin Fried

Telefon : **+43 664 88 730 881**
E-Mail : **kerstin.fried@hubner-immobilien.com**
Büro : **Hubner Immobilien GmbH**
Adresse : **1010 Wien, Parkring 12**
Weitere Objekte von diesem Makler



Grunddaten

Objekt Nummer: **3610/3272**
Objekt Typ: **Wohnung**
Bundesland: **Wien**
Adresse: **1140 Wien**
Kaufpreis: **€ 281.826,-**
Wohnfläche: **ca. 70,00 m²**
Zimmer: **2**

Beschreibung

ERSTBEZUG - 15m² Terrasse UND 7m² Loggia! PROVISIONSFREI für Anleger und Eigennutzer

PROVISIONSFREIER ERSTBEZUG - 67,62m² Wohnfläche, davon 7,25m² Loggia, zuzüglich 15,4m² Terrasse!

Die Wohnung würde sich auch optimal als Vorsorgewohnung eignen! Bitte beachten Sie, dass bei einem Kauf als Endnutzer der Kaufpreis sich aufgrund der Steuerthematik folgendermaßen ändert:

Preis Vorsorgewohnung: € 281.826,- (zzgl. 20% MwSt.)
Preis Endnutzer: € 309.978,-

RAUMAUFTEILUNG

- Vorraum (7,96m²)
- Wohnküche mit Ess-Bereich (27,50m²)
- Schlafzimmer (15,91m²)
- Bad mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss (5,35m²)
- WC mit Waschbecken (1,90m²)
- Abstellraum (1,75m²)
- Loggia (7,25m²)
- Terrasse (15,40m²)

HIGHLIGHTS

- hochwertige Parkettböden, Mehrschicht-Fertigparkett
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen mittels individuellen Temperaturregler
- zusätzlicher Heizkörper im Bad, der als Handtuchwärmer ausgeführt wird
- großformatiges keramisches Feinsteinzeug in Küchen, Bädern und WCs
- Sicherheitseingangstüren der Sicherheitsklasse 2
- Kunststoff-Fenster

- für südseitige Fenster und südseitige Fenstertüren: Beschattung mit teilweise elektrischen, außenliegenden Raffstores (südseitig)
- Einlagerungsräume für alle Wohneinheiten im Keller
- Farbvideo-Türsprechstelle mit elektrischem Türöffner zur Haustüre
- Outdoor-Kinderspielplatz
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- optional komfortable Marken-Einbauküchen
- fantastische Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung

AUSSTATTUNG

Zur sehr hochwertigen Ausstattung zählen u.a. Fußbodenheizung, Parkettböden, moderne Bäder, optional hochwertige Einbauküchen inkl. Geräte (€ 7000,- netto komplett), Beschattung, Wohnungseingangstüren der Sicherheitsklasse 2, etc. Allgemeinräumlichkeiten wie Müllraum, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum befinden sich leicht zugänglich im Gebäude, ebenso wie ein Outdoor Kinderspielplatz. Garagen-Stellplätze können je nach Einheit und Verfügbarkeit um € 18.000,- bis € 26.000,- erworben werden.

Optimale öffentliche Verkehrsanbindung:

- Straßenbahnlinien 49 und 52
- Autobuslinie 47A
- U4 Ober St.Veit

DAS INVESTMENT

Im Vordergrund steht die marktorientierte und kontinuierliche Vermietung. Die Bindung der Mieten an den Verbraucherpreisindex schützt Sie vor der Entwertung Ihres Vermögens:

- sicherer Vermögenswert durch grundbücherliche Eintragung
- regelmäßige Erträge durch wertgesicherte Mietzinsvereinbarungen
- langfristige Wertbeständigkeit und Wertsteigerung durch begrenzte Verfügbarkeit von Grund und Boden in guten Lagen
- Inflationsschutz durch Substanzwert
- Service-Paket durch Sub- und Sonderverwaltung

Sie werden somit zum Unternehmer und sparen:

- Umsatzsteuer und
- Einkommensteuer durch absetzbare Werbungskosten

Entwicklung m²-Preise:

Bezirk	2015	2016	2017	2015-2017
Wien 14. Penzing Kaufpreis €/m ²	4.459	4.532	4.650,0	4,3 %
Wien 14. Penzing Mietpreis €/m ²	9,70	11,50	11,70	20,6 %

(Quelle: Immo Preisspiegel 2015-2017 - WKO)

Weitere Informationen zum Objekt senden wir Ihnen sehr gerne auf Anfrage!!!

KONTAKT

Frau Kerstin Fried
 Mobil: 0664 88 730 881
 Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com

Kaufpreis: **€ 281.826,-**

Ertrag: **€ 9.300,-**
 Käuferprovision: **provisionsfrei**

Wohnfläche:	ca. 70,00 m ²
Terrassenfläche:	15 m ²
Loggiafläche:	7 m ²

beziehbar ab:	sofort
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	Ja
Lift:	Ja
Anzahl der Loggien:	1
Anzahl der Terrassen:	1
Heizung:	Fußbodenheizung
Baujahr:	2019
Zustand:	sehr gut
Orientierung:	NS
HWB:	38.04 kWh/(m²a)
Klasse HWB:	B

Öffentliche Anbindung: Strassenbahn, Bus; **Ausstattung:** Neubau

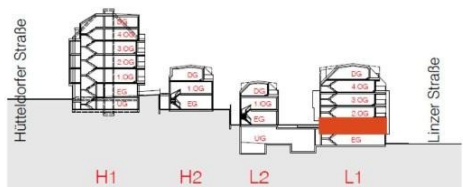


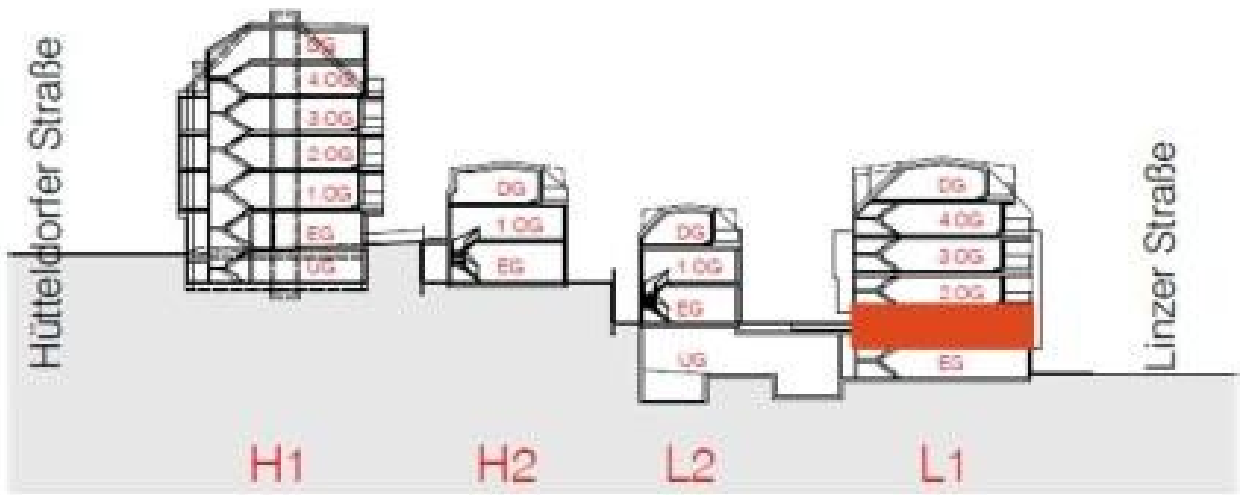




TOP L1/3

1. Stock
 Wohnnutzfläche 60,37 m²
 Loggia 7,25 m²
 Terrasse 15,4 m²





IMMOBILIEN
HUBNER
WIEN