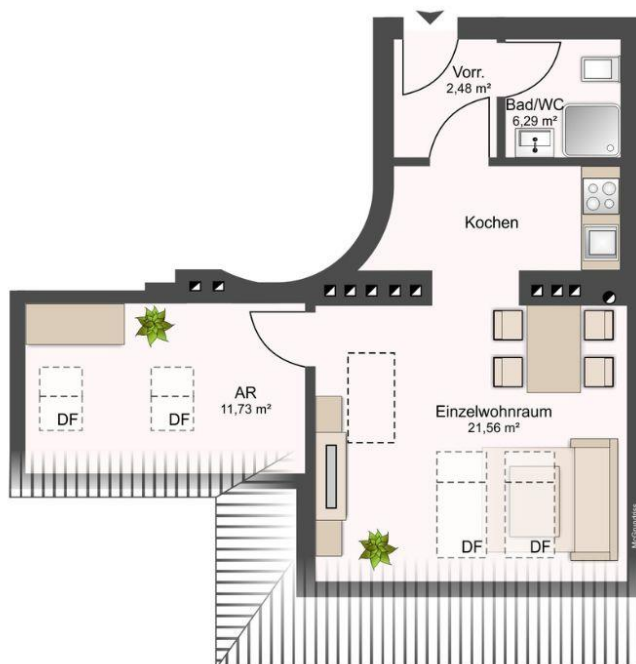




1050 Wien | OBJEKT 3462

Helle möblierte 2-Zimmer Wohnung im Dachgeschoss!

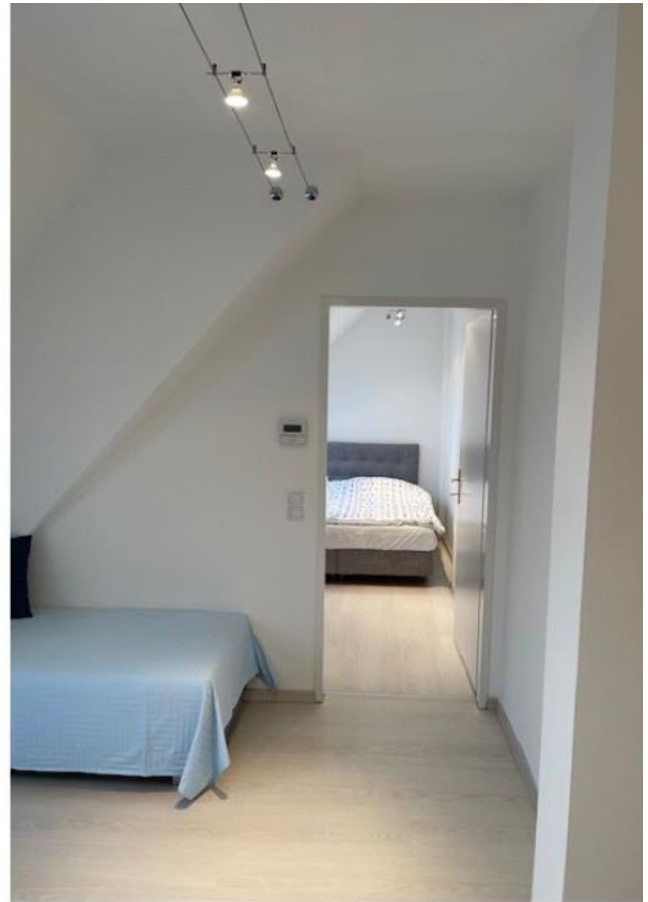
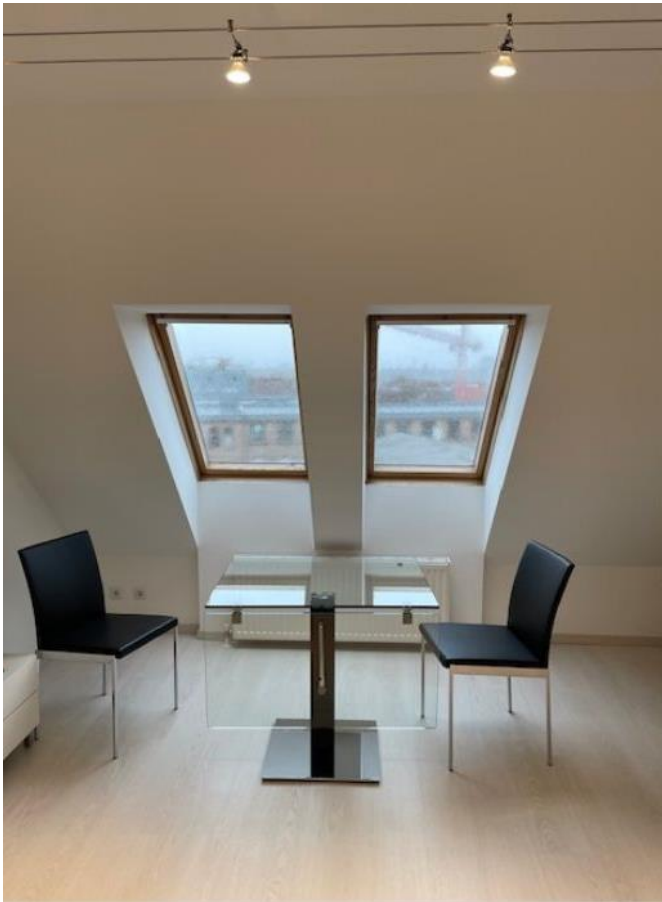


ANSPRECHPARTNER



Annika Anton
IMMOBILIENVERKAUF
annika.anton@carisma.cc

Büro: +43 512 580790-31
Mobil: +43 664 886 248 20



1050 Wien | OBJEKT 3462

Helle möblierte 2-Zimmer Wohnung im Dachgeschoss!

Ortsangabe:	Siebenbrunnengasse 39, 1050 Wien	Ausstattung:	siehe Text
Die Wohnung ist vermietet bis: 19.09.2027		Heizungsart:	Gas
Baujahr:	1900	Energieausweis vorhanden:	Ja
Jahr der letzten Modernisierung:	2005	Heizwärmebedarf in kWh/m²/a:	101.0 / D
Ausrichtung:	Norden	Gesamtenergieeffizienz fGEE:	1.91 / D
Aufzug vorhanden:	Ja	Kaufpreis Gesamt:*	€ 205.000,00
Stockwerk:	DG	Betriebs-Heizkosten:	€ 160,72
Wohnfläche in m² ca.:	37.0	Käuferprovision:	3 % zzgl. 20 % USt
Anrechenbare Wohnfläche** in m² ca.:	37.0	Rendite:	3,25 %
Kellerabteil:	Ja		

*) zzgl. Nebenkosten, diese errechnen sich aus der 1.1% Grundbucheintragungsgebühr, 3.5% Grunderwerbssteuer, 1.7% plus 20.0% USt. Kaufvertragserrichtung inkl. Treuhandabwicklung, plus ca. % Maklerprovision. **) Anrechenbare Wohnfläche = 100.0% Wohnfläche + 25.0% Terrassen-/ Balkonfläche + 10.0% Gartenfläche + 50.0% bei integriertem Lager. HINWEIS: Alle Angaben nach bestem Wissen. Preisänderungen, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

1050 Wien | OBJEKT 3462

Helle möblierte 2-Zimmer Wohnung im Dachgeschoss!

OBJEKT**Charmante Dachgeschosswohnung im Herzen des 5. Bezirks von Wien**

Entdecken Sie diese ansprechende Dachgeschosswohnung im 5. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses in der Siebenbrunnengasse 39. Die 37 m² große Wohnung bietet ein helles und gemütliches Wohnambiente – ideal für alle, die Wert auf eine zentrale Lage legen.

Die Wohnung ist derzeit vermietet bis zum 19.09.2027.

Mietzinsübersicht:

- Mietzins netto: EUR 572,09
- zzgl. 10% USt: EUR 57,21
- Hauptmietzins gesamt: EUR 629,30
- Betriebskosten derzeit: EUR 128,73
- **Gesamtmiete: EUR 758,03**

LAGE

Die Lage im 5. Wiener Gemeindebezirk bietet eine perfekte Balance aus ruhigem Wohnen und zentraler Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe. Öffentliche Verkehrsmittel wie Busse und U-Bahn sind schnell erreichbar, was eine optimale Anbindung an das Stadtzentrum und andere Stadtteile gewährleistet.

AUSSTATTUNG

Die Wohnung wurde 2004 renoviert und zeichnet sich durch eine gut durchdachte Raumaufteilung aus. Der Wohnbereich umfasst eine moderne Küchenzeile mit zeitgemäßer Ausstattung. Das ruhige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und zusätzliche Stauraumlösungen. Das stilvolle Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet.

Die Wohnung wird teilweise möbliert verkauft. Sie verfügt über ein komfortables Bett, Sitzgelegenheiten, einen Esstisch, Küchengeräte und weitere notwendige Möbelstücke. Diese sofort bezugsbereite Wohnung bietet alles, was man für ein angenehmes Leben in Wien braucht.

SONSTIGES

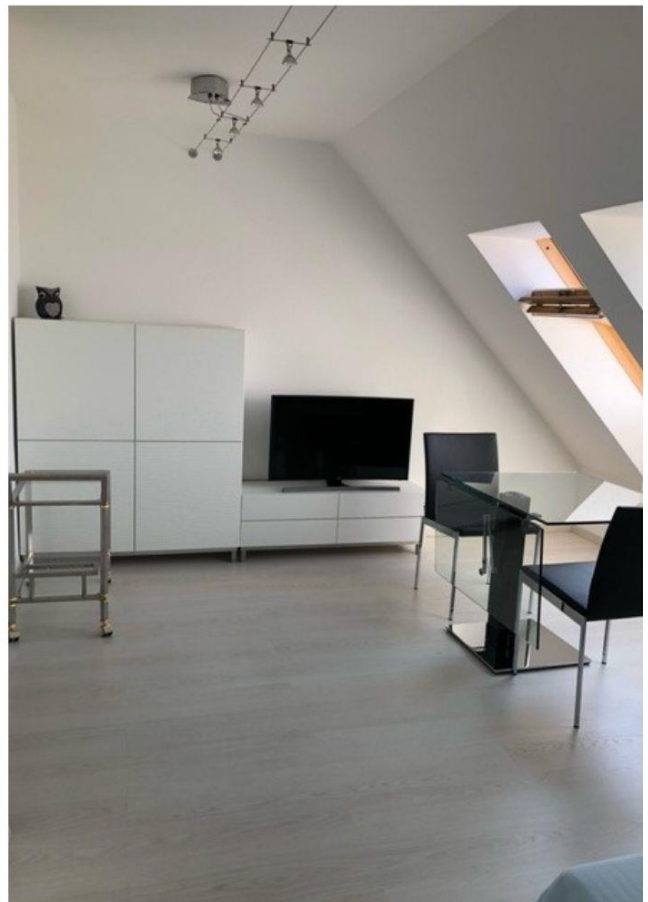
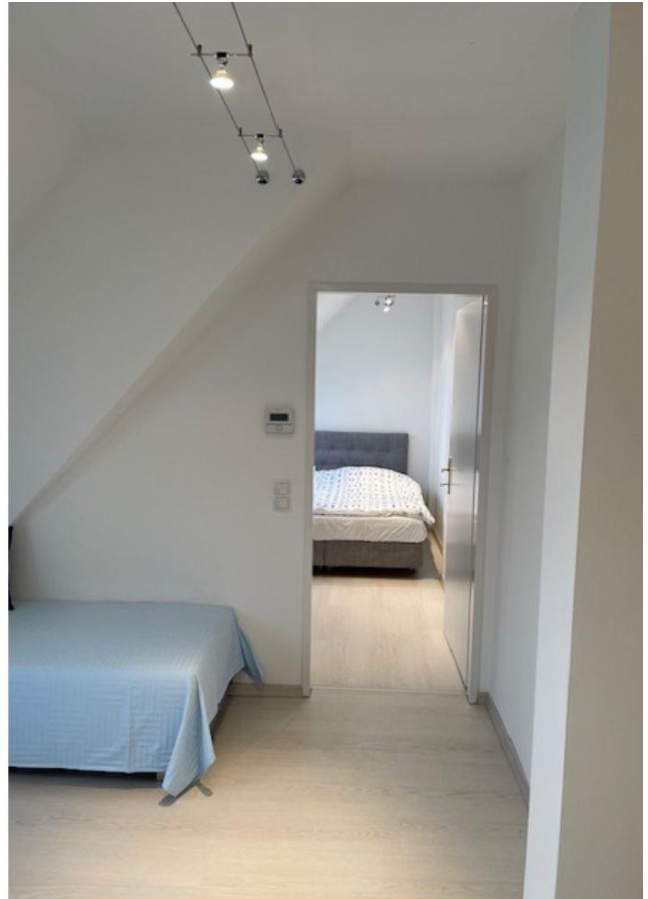
Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass zwischen dem Makler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

BEILAGEN ZUM EXPOSÉ

Nebenkostenübersicht der WKO nach FAGG*

Wiederrufsbelehrung und Musterformular nach FAGG*

*) Fernabsatz- und Außergeschäftsraumvertragsgesetz





IMPRESSUM

Geschäftsführung von CARISMA HOLDING GmbH: Mag. (FH) Michael Kugler.
FN 446051h, ATU71554249, Landesgericht Innsbruck. Preisänderungen, Druck- und Angabenfehler vorbehalten.



CARISMA
LEISTUNGSGARANTIE



ZUGRIFF AUF
GROSSES NETZWERK



RECHTSSICHERHEIT
UND BERATUNG