



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Leitgebasse 13/Top 28, A-1050 Wien

An alliance member of
 **BNP PARIBAS**
REAL ESTATE

Wir leben
Immobilien.



Leitgebgrasse 13/Top 28, A-1050 Wien

Wohnungseigentum Nähe Matzleinsdorfer Platz

Eckdaten

Objektart:	Wohnung	Zimmer:	2
Nutzungsart:	Anlage	Keller:	nein
Grundstücksfläche:	ca. 256 m ²	Heizung:	Gas
Wohnfläche:	ca. 74,39 m ²	Bauart:	Altbau
Stockwerk:	4. Etage / 4. Etage	Baujahr:	1904
Barrierefrei:	nein	Zustand:	gepflegt
Lift:	nein	Möbliert:	möbliert

Ausstattung

Parkett, Gas, Einbauküche, Dusche, U-Bahn-Nähe, Innenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung

Energieausweis

Gültig bis:	15.03.2033
Heizwärmebedarf:	 161,7 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor:	 2,78

Kaufpreis:

EUR 190.000,00

Betriebskosten:	135,24 €	zzgl. 10 % USt.	148,76 €
Reparaturrücklage:	92,80 €		92,80 €
monatliche Gesamtbelastung:	228,04 €	zzgl. USt.	241,56 €

Reparaturrücklage: EUR 23.407,49

Nettoertrag pro Jahr: EUR 2.642,28

Gesamtbelastung kann sich je nach Bedarf ändern.

Die Liegenschaft erwartet Sie in einem ruhigen Wohnviertel „Matzleinsdorf“ im 5. Wiener Gemeindebezirk Margareten. Margareten ist seit dem Jahr 1850 Teil Wiens und seit 1861 der 5. Wiener Gemeindebezirk. Er liegt innerhalb des Gürtels, der an Stelle des ehemaligen Linienwalls entstand, und war zuvor die einer Grundherrschaft unterstehende Vorstadt Margareten. Er liegt südwestlich der Inneren Stadt, des 1. Bezirks, und grenzt nicht unmittelbar daran. Er zählt dennoch zu den inneren Bezirken Wiens, zum erweiterten Stadtzentrum und ist nur eine 10-minütige Fahrt mit der Wiener Hauptbahnhof entfernt. Straßenbahn von der Wiener Staatsoper, der berühmten Ringstraße, der Einkaufsmeile Kärntnerstraße und dem Wiener Hauptbahnhof entfernt.

Der Bahnhof „Matzleinsdorfer Platz“ liegt nur 500 Meter entfernt, unterhalb der Station wird aktuell die U-Bahn Station Matzleinsdorfer Platz errichtet. Diese soll ab 2027 die vorläufige Endstation der U-Bahn-

Linie U2 sein. Die nächste U-Bahn Station U6 „Längenfeldgasse“ erreichen Sie nach einem kurzen 5-minütigen Spaziergang. Die U3-Station „Neubaugasse“ liegt ungefähr 1,6 Kilometer entfernt.

Das Haus wurde im Zuge des Dachgeschossausbaus 2015-2018 revitalisiert. Im Zuge dessen wurde ein Lift im Haus errichtet.

Die Wohnung ist derzeit unbefristet vermietet. Der derzeitige monatliche gesamte Netto-Hauptmietzins liegt bei EUR 220,19,-. Der Netto-Jahresertrag beträgt somit EUR 2.642,28,-

Kaufpreis der Vorsorgewohnung
EUR 190.000,-

3 % Kundenprovision
Fertigstellung: bereits erfolgt

Zusätzliche Informationen:

Die angebotenen Vorsorgewohnungen können ausschließlich zum Bruttokaufpreis für Eigennutzer erworben werden. Ein Ankauf zu einem Vorsorgekaufpreis netto mit gesondert ausgewiesener Umsatzsteuer ist bei diesem Projekt nicht vorgesehen.

Diese Struktur bietet insbesondere Käuferinnen und Käufern Vorteile, die ihre Immobilie im Rahmen der Kleinunternehmerregelung vermieten möchten. Da keine Umsatzsteuer gesondert ausgewiesen wird, entsteht keine Verpflichtung zum Vorsteuerabzug sowie zu entsprechenden umsatzsteuerlichen Verrechnungen oder laufenden Meldungen.

Rechtlicher Hinweis:

Je nach Objekt und rechtlicher Einordnung unterliegen die Objekte unterschiedlichen gesetzlichen Mietzinsbeschränkungen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (EUR 5.700,00 zzgl. 20% USt.) Vermittlungsprovision

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.ehl.at/agb abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.



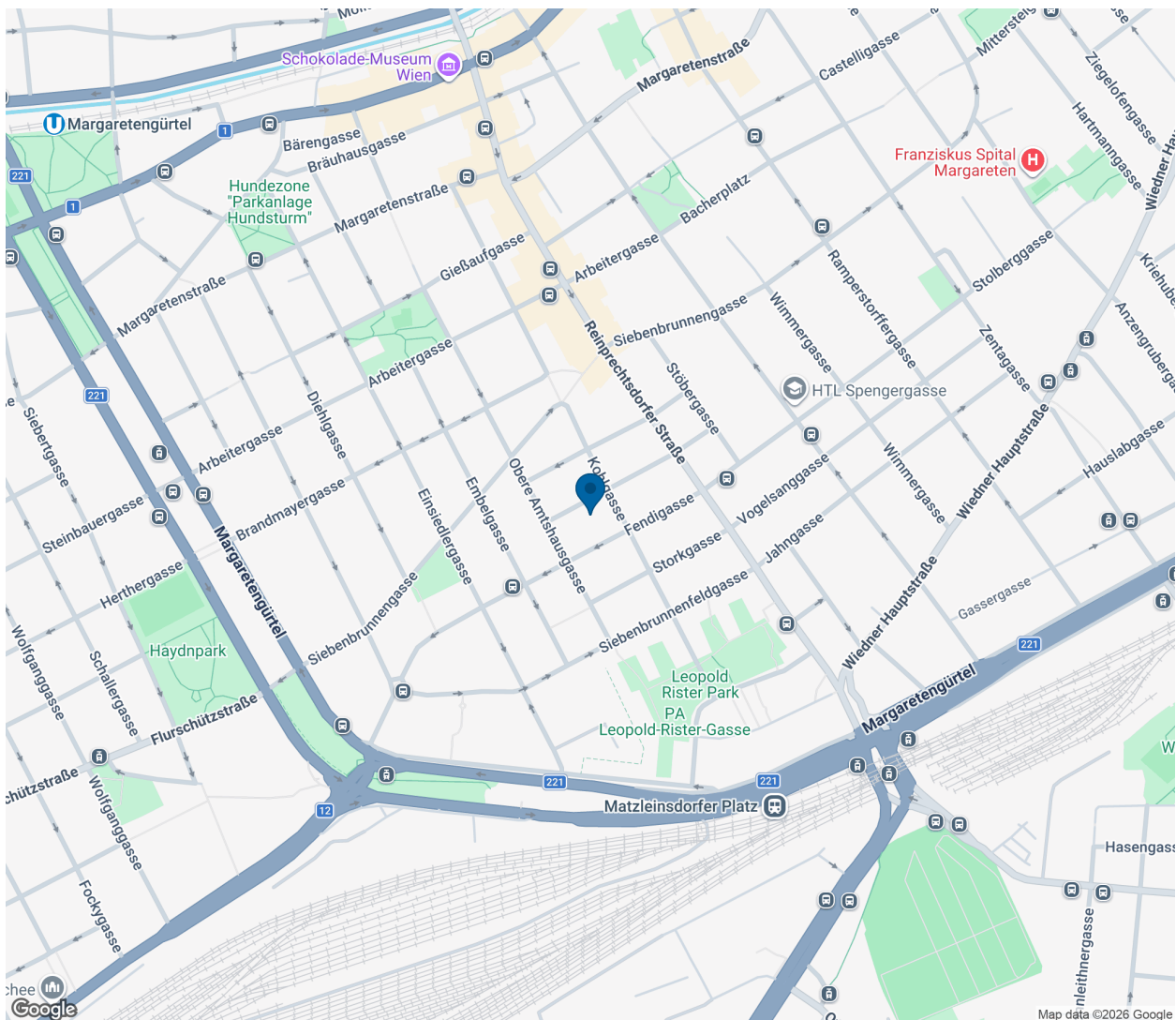




Lageplan

Die Liegenschaft erwartet Sie in einem ruhigen Wohnviertel „Matzleinsdorf“ im 5. Wiener Gemeindebezirk Margareten. Margareten ist seit dem Jahr 1850 Teil Wiens und seit 1861 der 5. Wiener Gemeindebezirk. Er liegt innerhalb des Gürtels, der an Stelle des ehemaligen Linienwalls entstand, und war zuvor die einer Grundherrschaft unterstehende Vorstadt Margareten. Er liegt südwestlich der Inneren Stadt, des 1. Bezirks, und grenzt nicht unmittelbar daran. Er zählt dennoch zu den inneren Bezirken Wiens, zum erweiterten Stadtzentrum und ist nur eine 10-minütige Fahrt mit der Wiener Hauptbahn von der Wiener Staatsoper, der berühmten Ringstraße, der Einkaufsmeile Kärntnerstraße und dem Wiener Hauptbahnhof entfernt.

Der Bahnhof „Matzleinsdorfer Platz“ liegt nur 500 Meter entfernt, unterhalb der Station wird aktuell die U-Bahn Station Matzleinsdorfer Platz errichtet. Diese soll ab 2027 die vorläufige Endstation der U-Bahn-Linie U2 sein. Die nächste U-Bahn Station U6 „Längenfeldgasse“ erreichen Sie nach einem kurzen 5-minütigen Spaziergang. Die U3-Station „Neubaugasse“ liegt ungefähr 1,6 Kilometer entfernt.



Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

EHL Wohnen GmbH

Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | wohnung.at

