



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Neubaugürtel 50/Top 12, A-1070 Wien

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

Wir leben  
Immobilien.



# Neubaugürtel 50/Top 12, A-1070 Wien

## Wohnungseigentum direkt bei U-Bahn Station Burggasse

### Eckdaten

Objektart:	Wohnung	Zimmer:	1
Nutzungsart:	Anlage	Keller:	nein
Wohnfläche:	ca. 36,58 m <sup>2</sup>	Bauart:	Altbau
Stockwerk:	2. Etage / 2. Etage	Baujahr:	1906
Barrierefrei:	nein	Zustand:	gepflegt
Lift:	nein	Möblierung:	möbliert

### Ausstattung

Fliesen, Parkett, Einbauküche, Dusche, Innenliegender Sonnenschutz, Flachdach, Kunststofffenster

### Energieausweis

Gültig bis:	02.10.2029
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 163,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor:	<b>D</b> 2,3

**Kaufpreis: EUR 85.000,00**

Betriebskosten:	79,01 €	zzgl. 10 % USt.	86,91 €
Reparaturrücklage:	25,60 €		25,60 €

**monatliche Gesamtbelastung: 104,61 € zzgl. USt. 112,51 €**

Reparaturrücklage:	EUR 75.735,47
Nettoertrag pro Jahr:	EUR 654,00

Gesamtbelastung kann sich je nach Bedarf ändern.

Die Liegenschaft erwartet Sie in dem 7. Wiener Gemeindebezirk Neubau, welcher zu einem sehr lebendigen Wohnviertel Wiens zählt. In Neubau gibt es mehrere Galerien, hippe Restaurants und Geschäfte lokaler Designer. Zu den kulturellen Attraktionen im MuseumsQuartier zählen das Leopold Museum mit Werken österreichischer Maler wie Klimt und Schiele. Der von Cafés gesäumte Westbahnhof ist ein beliebter Treffpunkt und Veranstaltungsort, während der Spittelberg für Biedermeiergebäude mit Studentenknepen bekannt ist. Die belebte Mariahilfer Straße ist eine populäre Einkaufsstraße am Rande des Bezirks.

Des Weiteren gelangen Sie nach einem 5-minütigen Fußweg zur bekannten Wiener Stadthalle welche jährlich unzählige Konzerte und Shows veranstaltet.

Der Westbahnhof, von welchem diverse öffentliche Verkehrsmittel, also auch Bahnen ins Ausland abfahren, ist nur wenige Minuten entfernt. Die nächste U-Bahn Station U6 „Burggasse-Stadthalle“

grenzt direkt an Ihre Haustüre, wie auch das Shopping-Center Lugner City, welches zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und ein Kino bietet.

Die 4 unbefristet vermieteten Wohneinheiten verteilen sich auf einer Fläche von rd. 341 m<sup>2</sup> verteilen. Der derzeitige monatliche Netto-Hauptmietzins liegt bei EUR 1.518,- Der Netto Jahresertrag beträgt somit EUR 18.220,-

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen  
ab EUR 65.000,-

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

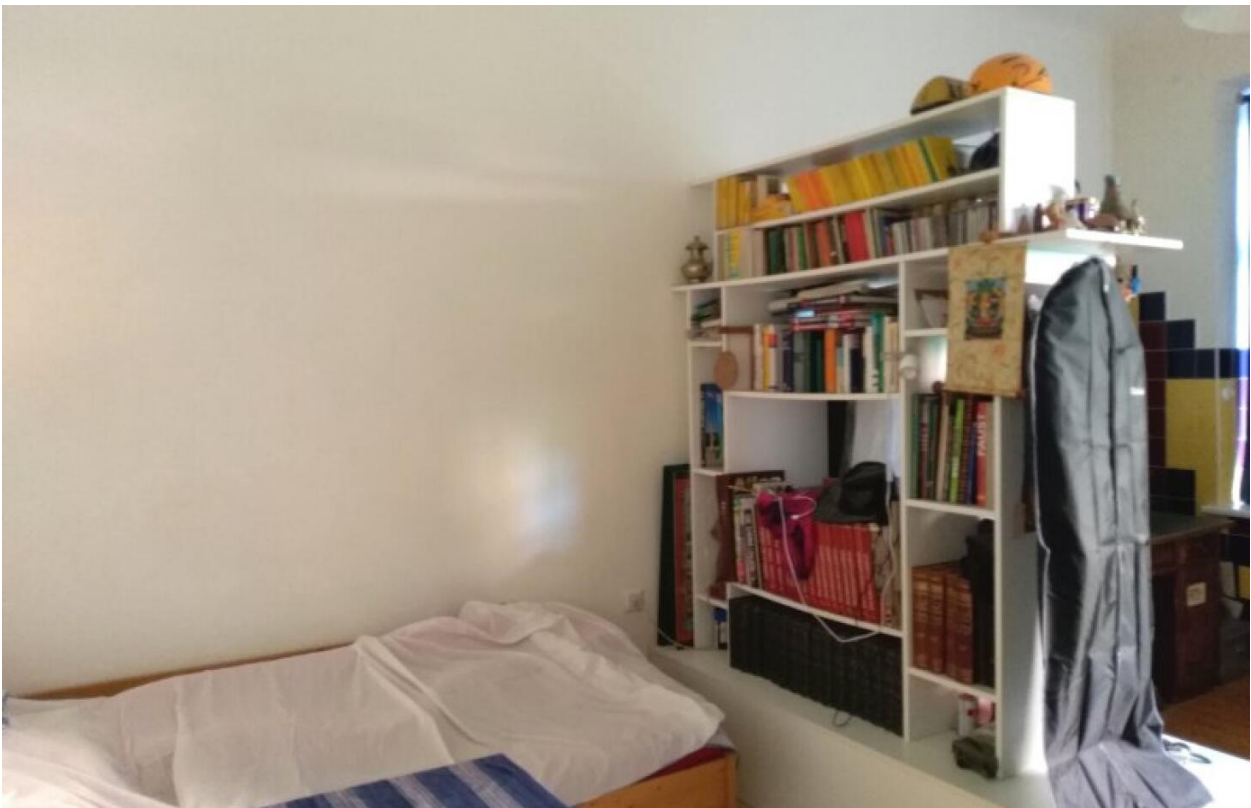
1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (EUR 2.550,00 zzgl. 20% USt.) Vermittlungsprovision

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://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.







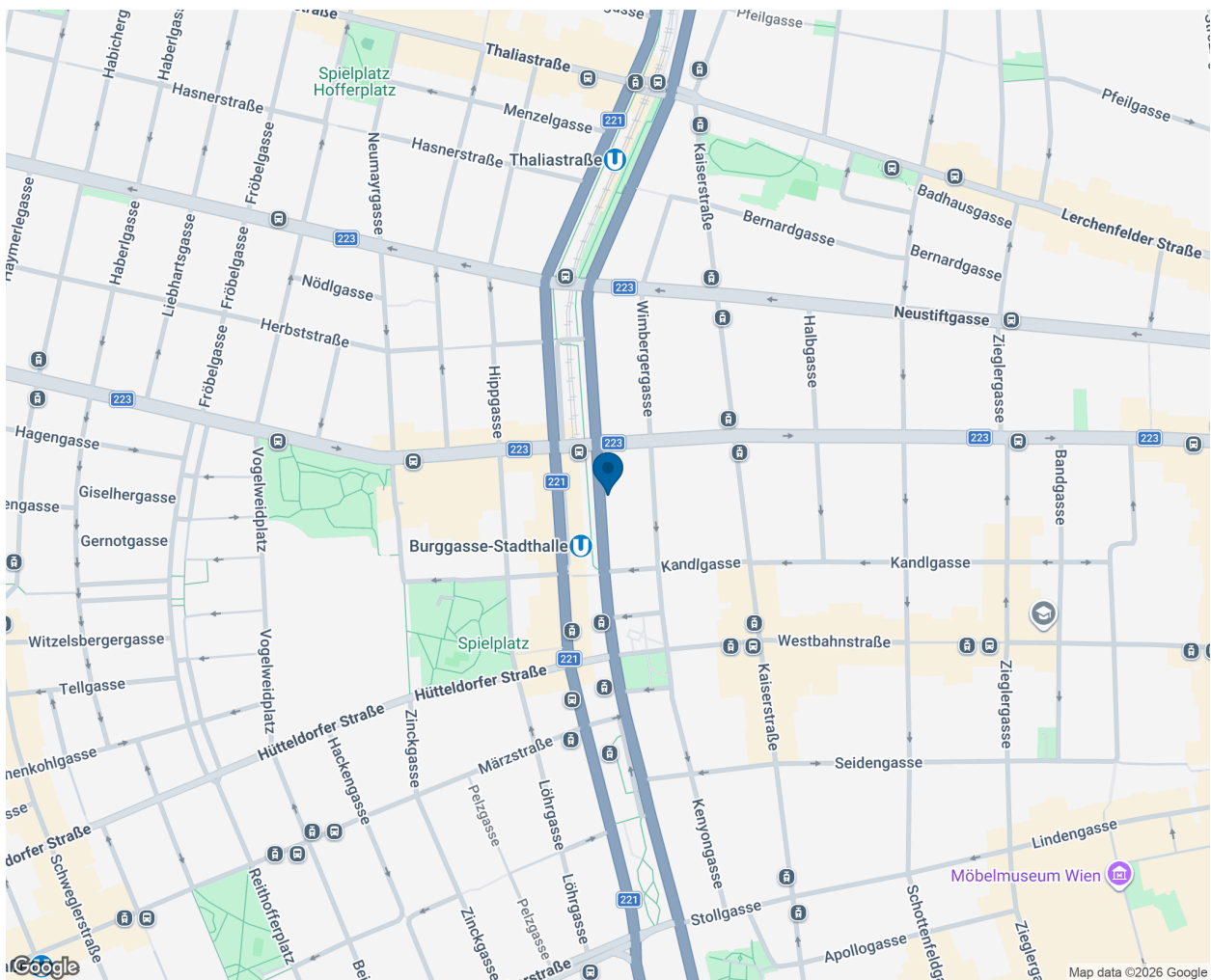


## Lageplan

Die Liegenschaft erwartet Sie in dem 7. Wiener Gemeindebezirk Neubau, welcher zu einem sehr lebendigen Wohnviertel Wiens zählt. In Neubau gibt es mehrere Galerien, hippe Restaurants und Geschäfte lokaler Designer. Zu den kulturellen Attraktionen im MuseumsQuartier zählen das Leopold Museum mit Werken österreichischer Maler wie Klimt und Schiele. Der von Cafés gesäumte Westbahnhof ist ein beliebter Treffpunkt und Veranstaltungsort, während der Spittelberg für Biedermeiergebäude mit Studentenknepen bekannt ist. Die belebte Mariahilfer Straße ist eine populäre Einkaufsstraße am Rande des Bezirks.

Des Weiteren gelangen Sie nach einem 5-minütigen Fußweg zur bekannten Wiener Stadthalle welche jährlich unzählige Konzerte und Shows veranstaltet.

Der Westbahnhof, von welchem diverse öffentliche Verkehrsmittel, also auch Bahnen ins Ausland abfahren, ist nur wenige Minuten entfernt. Die nächste U-Bahn Station U6 „Burggasse-Stadthalle“ grenzt direkt an Ihre Haustüre, wie auch das Shopping-Center Lugner City, welches zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und ein Kino bietet.



**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](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

