

**ANLAGE - 3,75% RENDITE - PROVISIONSFREIES ANGEBOT FÜR  
INVESTOREN - NÄHE MARIAHILFERSTRASZE U3 ZIEGLERGASSE**  
... optimal vermietete Stadt-/Startwohnung mit großartiger  
Raumanordnung und aufrechtem Mietvertrag bis 01.10.2021

Ca. 35m<sup>2</sup> groß ist das Apartment. Es ist befristet vermietet und garantiert aus dieser Vermietung eine Rendite in Höhe von 3,75% (im Zuge des Ankaufs anfallende Nebenkosten in Höhe von 8.194,- sind bei der Berechnung bereits berücksichtigt). Sofern Sie die Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt anders nützen wollen sollten Sie wissen, dass der aktuelle Mietvertrag mit 31. Oktober 2021 endet, ohne dass es einer Aufkündigung bedarf.

Die ziemlich gute Raumanordnung verleiht das Gefühl der Großzügigkeit. Bereits beim Betreten begeistert der große Eingangsbereich . . .  
Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren?

**... kurz Zusammengefasst**

Die Küche liegt separat vom Wohnraum. Das Badezimmer ist geräumig, so glückt der ideale Start in einen gelungenen Tag. Es ist mit Badewanne ausgestattet, Waschmaschinenanschluss und Toilette sind ebenfalls dort untergebracht. Als besonders vorteilhaft erweist sich der praktische Schrankraum / Abstellraum.

**weitere Informationen**

Die Höhe der angesparten Rücklage - per Ende 2019 - beträgt 85.000 Euro. Die monatliche Gesamtvorschreibung aktuell - 120,61 Euro, darin enthalten sind neben den Hausbetriebskosten (62,54 inkl. Ust) die Kosten für Instandhaltung (17,50) sowie das Aconto für Wärmeenergie (40,57 inkl Ust). Die Wohnhausanlage ist nach den Bestimmungen des WBFG 1968 gefördert.

. . . jetzt anlegen und unbeschwert, monatliches Einkommen generieren. Mit einem Jahresertrag von aktuell Euro 5.544,- wird eine Rendite von 3,75% erwirtschaftet. Das Maklerhonorar entfällt für den Käufer, dieses wird vom Verkäufer getragen.

**Der Energieausweis**

Energieausweis aus 04-2011

Heizwärmebedarf in kWh/m<sup>2</sup>.a (HWB): 70,8, Klasse (Werte von A++ bis G): C

**Wo genau befindet sich diese Wohnung?**

Die (üblicherweise) höchst lebendige Mariahilferstraße ist die Bezirksgrenze zwischen Mariahilf und Neubau. Nur wenige Minuten abseits, findet sich diese liebe Wohnung in der Hirschengasse 21.

Das klug geschnittene Apartment liegt im dritten Stock, hofseitig, mit süd-südost-seitiger Ausrichtung. Bezugnehmend darauf, dass eine Begehung der Wohnung aktuell nicht möglich ist, weise ich darauf hin, dass die Wohnung in einen ruhigen Innenhof situiert und dahingehend der Ausblick eingeschränkt ist. Damit Sie sich ein möglichst gutes Bild von der Situation machen können, . . . . bitte verwenden Sie die 3D Ansicht von Google.

Das Gebäude mit seinen 40 Wohneinheiten profitiert durch die außerordentliche Lage. Nur ein Katzensprung zur Einkaufsmeile Mariahilferstraße und dennoch abseits des Getümmels gelegen.

Öffentliche Linien in der Nähe:

U3 und U6, Straßenbahnlinien 6, 18, 52, 60, Buslinien 13A, 14A, 57A sowie die Bahnlinien der Bahnhof City (Westbahnhof) S-Bahn und Westbahn.

**Zusammenfassung aller wichtigen Kosten**

Nebenkosten total: 8.194,-

Grunderwerbssteuer 3,5%, Grundbuch Eintragung 1,1% des Kaufpreises.

Vertragserrichter: RA Mag. Michael Gruner, 1070 Wien, Kirchengasse

Kosten der Vertragsabwicklung: 1.800,- Euro (inkl. Ust) plus Barauslagen.

Maklerhonorar: 0% - Käufer bezahlt keine Provision.

Willkommen bei FELIX - wir nehmen uns viel Zeit für Sie!

**Ansprechpartner:**

**Marieluise Engelmann**

**Tel: 0664 857 757 1**

**Mail: FELIX@felix.immobiliien**

**ObjektNr:** 21 4347

**Adresse:** Hirschengasse 21

**Ort:** 1060 Wien

**Nähe:** U3 Zieglergasse

**Wohnfläche:** 35,32m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 1

**Bäder:** 1

**WCs:** 1

**Kaufpreis:** EUR 139.000

**Betriebskosten:** EUR 62,54

**Reparaturrücklage:** EUR 17,50

**Heizkosten:** EUR 40,57

**Vermittlungshonorar:** provisionsfrei für Käufer

**Anteile:** 35/2893

**Mietdauer:** bis Ende Okt. 2021

**verfügbar:** nach Vereinbarung

**Zustand Objekt:** zeitgemäß

**Baujahr:** ca. 1977

**Zustand Haus:** zeitgemäß

**Geschoßanzahl:** EG + 6

**Stockwerk:** 3. Stock

**Lift:** vorhanden

**Himmelsrichtung:** süd-südost

**HWB-Wert:** 70,8kWh/m<sup>2</sup>a

**HWB-Klasse:** C

**Lage:** sehr gute Stadtlage

**Lärmbelästigung:** ruhige Hoflage

**Verkehrsanbindung:** U3 Zieglergasse

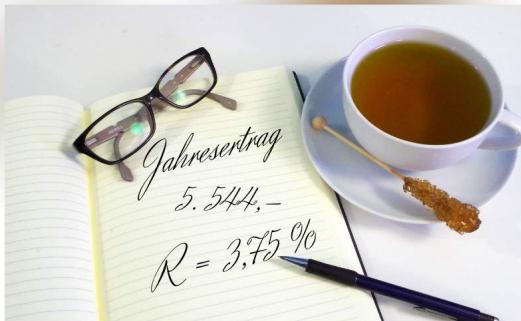
**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**



**Fotos zu Immobilie 21 4347**

**ANLAGE - 3,75% RENDITE - PROVISIONSFREIES ANGEBOT FÜR  
INVESTOREN - NÄHE MARIAHILFERSTRASZE U3 ZIEGLERGASSE**

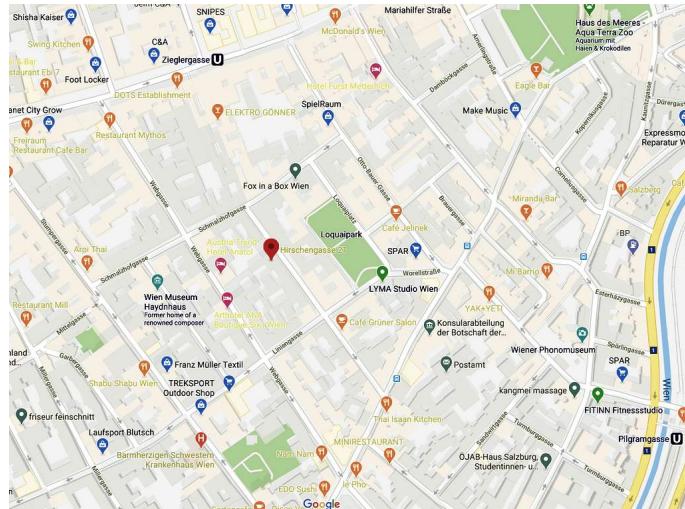
IN  
VES  
TIE  
RE  
N

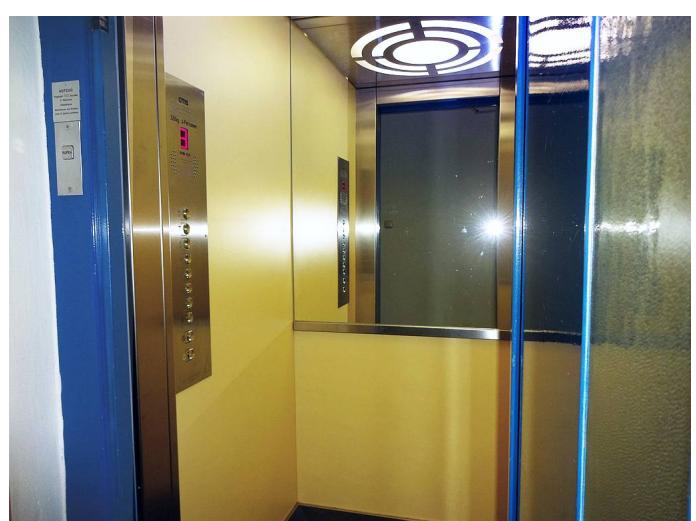
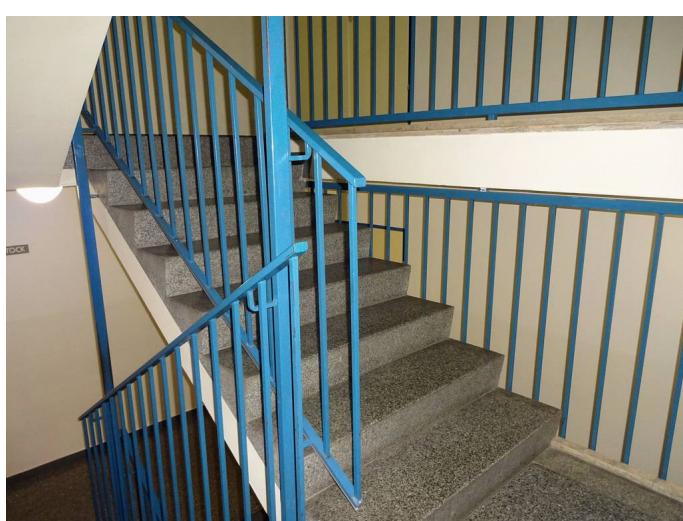


ONr. 4347

**HIRSCHENGASSE 21  
1060 WIEN**

**Info:**  
FELIX Immobilien e.U.  
[www.felix.immobiliien](http://www.felix.immobiliien)  
0664 857 757 1



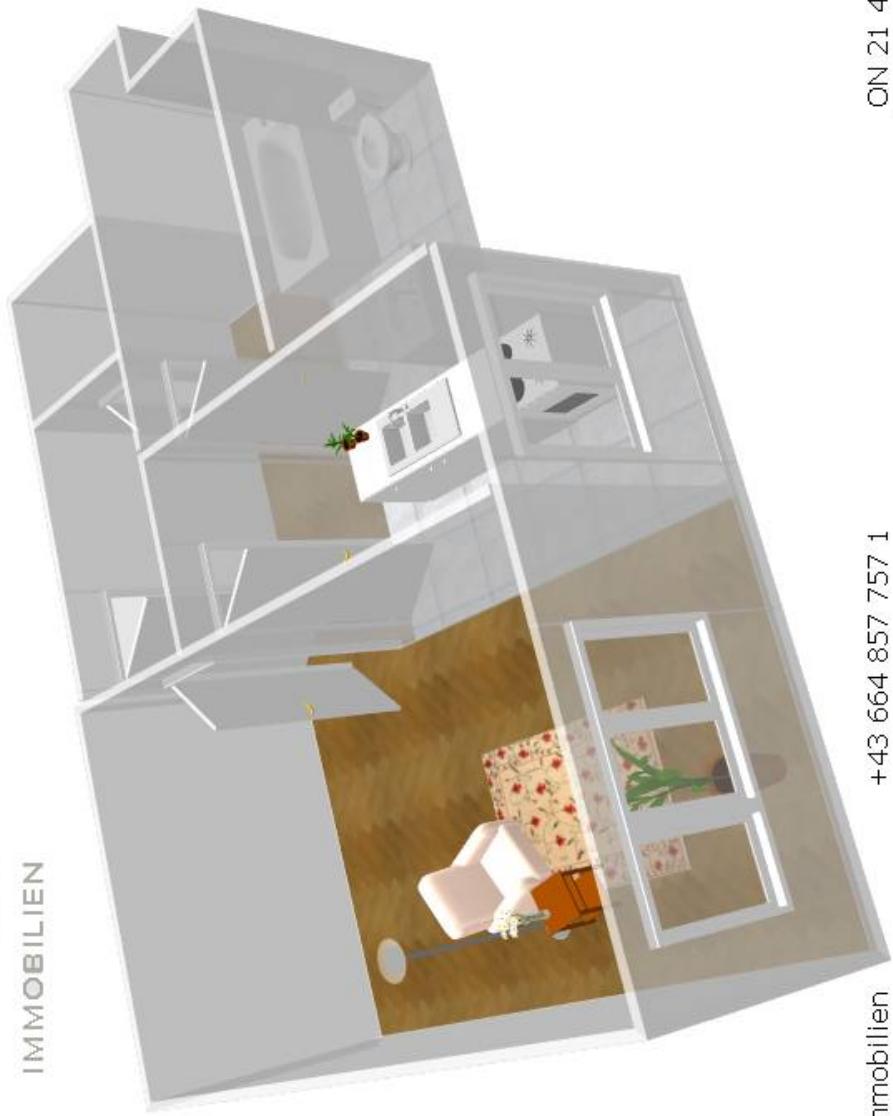






F E L I X  
IMMOBILIEN

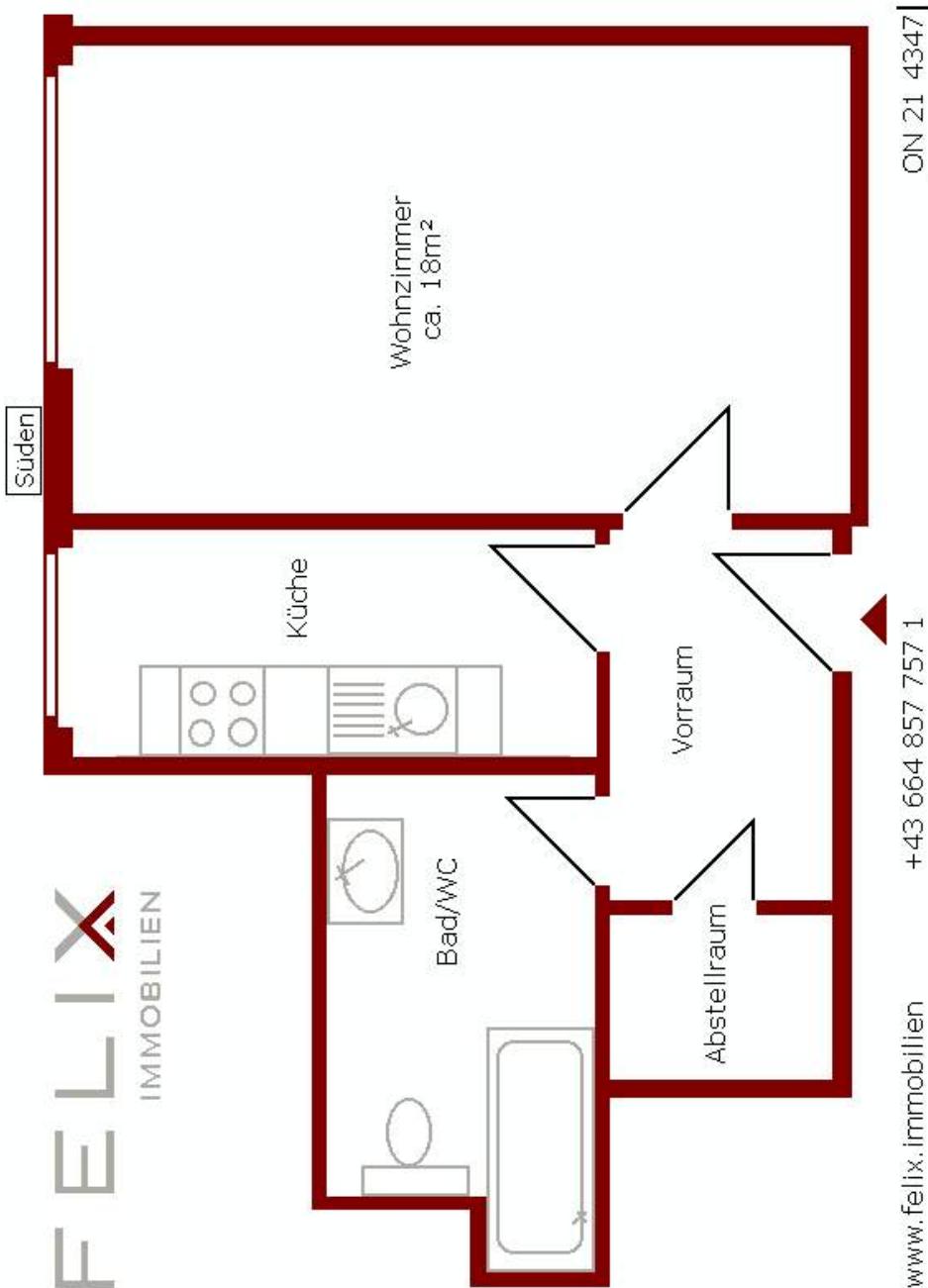
[www.felix.immobiliien](http://www.felix.immobiliien) +43 664 857 757 1



ON 21 4347]

+43 664 857 757 1

[www.felix.immobiliien](http://www.felix.immobiliien)



**Umgebungsplan zu Immobilie 21 4347**

**ANLAGE - 3,75% RENDITE - PROVISIONSFREIES ANGEBOT FÜR  
INVESTOREN - NÄHE MARIAHILFERSTRASZE U3 ZIEGLERGASSE**

