



#0046000098

Lorem ipsum dolor sit amet, consetetur sadipscing elitr, sed diam nonumy eirmod tempor invidunt ut labore et dolore magna aliquyam erat, sed diam voluptua. At vero eos et accusam et justo duo

4048 Pöstlingberg



Mietpreis: Auf Anfrage

Wohnfläche: 90,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

**IHR BETREUER**

**Raiffeisen  
Immobilien**



Ganz bei Ihnen

Alexander Uitz

Raiffeisen Immobilien Demo (Staging)

alexander.uitz@riv.at

+436646051751715





## BESCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Altbau zwischen Vorgartenstraße und Handelskai in einer ruhigen aber trotzdem sehr zentralen Wohnlage und ist aufgrund von drei zentral begehbaren Zimmern für eine Wohngemeinschaft optimal geeignet.

Die WU Wien, alle Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind praktisch vor der Haustüre verfügbar.

In 10 Minuten erreicht man den Wiener Prater und über die Reichsbrücke das Naherholungsgebiet Donauinsel.

Die U 2 Station Messe-Prater ist in 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Praktisch vor dem Haus befinden sich die Stationen der Buslinien 11 A und 11 B, man gelangt somit rasch zur Station Vorgartenstraße der U- Bahnlinie U 1 mit der man in wenigen Minuten den Verkehrsknoten Praterstern, den Prater und das Stadtzentrum erreichen kann.

Auch mit dem Auto gelangt man rasch zur Reichsbrücke und über die A 22 in das übergeordnete Straßennetz.

Die Wohnung selbst befindet sich hofseitig im Hochparterre des Hauses und ist nordseitig in eine Grünanlage einer benachbarten Wohnhausanlage orientiert.

Man betritt sie über einen großzügigen Vorraum von dem aus ein Badezimmer mit Wanne und Waschtisch, ein WC, zwei ca. 22 m<sup>2</sup> große Zimmer, ein in einen Innenhof orientiertes Kabinett sowie die voll möblierte Küche erreichbar sind.

Die Wohnung verfügt über eine neue Gastherme, neue Sicherheitsbeschläge an der Wohnungstür und ist frisch ausgemalt worden. Sie ist in sehr gepflegtem Zustand, die Einrichtung von Küche und Bad wurden vor 3 Jahren erneuert und sie kann sofort bezogen werden.



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung: Sonstige
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1903
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Etagenheizung: Gas
Stellplätze	Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche 90,00 m<sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	26.03.2020
Gültig bis	25.03.2030
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	130,80
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	2,38
fGEE Klasse	 D

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2

**SUPER AUSSTATTUNG ALLES NEU**



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Möbelmiete	275,00 €
Miete KFZ-Abstellplatz	250,00 €

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	125,67 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	38,26 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	110,00 € inkl. 10% USt.
Betriebskosten Lift	33,00 € inkl. 10% USt.
Sonstige Kosten	50,00 € inkl. USt.
Heizkosten	72,00 € inkl. 20% USt.
Warmwasser	77,00 € inkl. 10% USt.

### GESAMTKOSTEN

Mieter-Provision	2 BMM zu 12.000,00 € inkl. USt
------------------	-----------------------------------

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	5000
--------------------	------

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	9.684,40 €
Reparaturrücklage Stichtag	10.05.2023
Rendite pro Jahr	3%
Nettoertrag pro Jahr	456.789,00 €



## LAGE UND UMGEBUNG

Super Lage

## INFRASTRUKTUR

Einkauf

< 500m: Stephan Germ

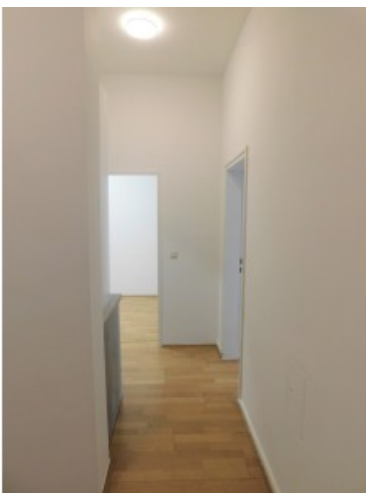
< 500m: Benes

Gaststätten

< 500m: Zazatam



GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Wohnungsplan 2](#)

