



#0001009219

Top Lage - 4 Zimmer Anlagewohnung als Investment -  
**WOHNUNG MIT LEBENSLANGEM WOHNRECHT**

1060 Wien



Kaufpreis: 399.000,00 €

Wohnfläche: 117,61 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4



IHR BETREUER



Alexander Jaksch

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

alexander.jaksch@riv.at

+43 664 60 517 517 27





## BESCHREIBUNG

In Toplage und einer hervorragenden Anbindung, in unmittelbarer Nähe zur Mariahilfer Straße im 6. Bezirk, bietet der Eigentümer im 77. Lebensjahr seine Wohnung mit lebenslangem Wohnrecht zu seinen Gunsten zum Verkauf an.

Die Wohnung, sowohl hofseitig und auch straßenseitig ausgerichtet, liegt im 3. Liftstock in dem 1954 errichteten Haus.

Die 4-Zimmer Wohnung in optimaler und zentraler Raumaufteilung verfügt über eine Nutzfläche von ca. 117 m<sup>2</sup> zzgl. einem hofseitigen und nach Süden ausgerichteten Balkon (ca. 3m<sup>2</sup>). Eine Nutzbarkeit zu WG-Zwecken, ist durch die zentrale Belehrbarkeit und ausgewogenen Zimmergrößen perfekt geeignet.

Der Eigentümer verkauft die Wohnung unter dem aktuellem Verkehrswert, allerdings mit der Auflage, ein lebenslanges Wohnrecht beizubehalten. Die mtl. Betriebskosten sowie die Kosten für Energie werden nach Vereinbarung vom Wohnrechtsträger erstattet und wird für den Werterhalt der Wohnung weiterhin gesorgt.

Die Liegenschaft wird mit einem lebenslangen Wohnrecht für den Eigentümer verkauft. Das Wohnrecht ist beim Anbotspreis bereits in Abzug gebracht worden.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur schriftliche Anfragen mit vollständigem Namen, Adresse, E-Mail und Telefonnummer bearbeitet werden können!





## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Anlageimmobilie
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Ja
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1954
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	07.05.2019
Gültig bis	06.05.2029
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	105,30
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	2,96
fGEE Klasse	 E

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3



Balkone

1

**FLÄCHEN**Wohnfläche ca. 118 m<sup>2</sup>Nutzfläche ca. 118 m<sup>2</sup>Gesamtfläche ca. 118 m<sup>2</sup>Balkonfläche ca. 3 m<sup>2</sup>**MERKMALE**

Lage	<b>Nord, Süd</b>	Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift
Zustand	<b>Renovierungsbedürftig</b>	Fußboden	Fliese, Teppich, Parkett
Möblierung	<b>Unmöbliert</b>	Keller	Kellerabteil
Sanitäreinrichtungen	<b>Badewanne</b>	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	399.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	226,90 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	234,39 € inkl. USt.
Betriebskosten Lift	44,00 € inkl. 10% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	505,29 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	399.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	57.079,50 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023

Die Liegenschaft wird mit einem lebenslangen Wohnrecht für den Eigentümer verkauft. Das Wohnrecht ist beim Anbotspreis bereits in Abzug gebracht worden.



## LAGE UND UMGEBUNG

Es bietet sich eine hervorragende Erreichbarkeit durch die zentrale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Nächst gelegen befindet sich Wiens beliebteste Einkaufsstraße, die Mariahilfer Straße mit seiner Vielfalt an Geschäften.

Wesentliche Einkaufsgelegenheiten des täglichen Bedarfs befinden in unmittelbarer Nähe. Umliegend sind mehrere Schulen und Bildungseinrichtungen angesiedelt.

Eine herausragende Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz ist gegeben durch folgende Verfügbarkeiten:

U-Bahnen: U6 u. U4 (Stationen: Gumpendorfer Straße und Margareten Gürtel)

Bus Linie: 57A

Straßenbahn Linien: 6 u. 18

sowie die Nähe zum Wien Westbahnhof

Nächstgelege Individualanbindung erfolgen über die Gumpendorfer Straße zur Nähe gelegenen Wiener Gürtel und der Wien Zeile.

## INFRASTRUKTUR

### Einkauf

< 500m: PENNY

< 500m: Tabak Trafik Mikowitsch

< 500m: Schile Imbiss

< 500m: SPAR

### Bildung

< 500m: Berufsschule - Mollardgasse 87



< 500m: Volksschule

< 1km: Realgymnasium Marchettigasse

< 1km: Mittelschule Loquaipplatz

Amerling-Gymnasium SV "Modulare Oberstufe"





### GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Plan NEU Top 14](#)

[Geschossplan Bestand Stg.1 mit Lift](#)

[Plan NEU Top 14](#)

