



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Kafkastraße 9 / Top 3-4, A-1020 Wien

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

Wir leben
Immobilien.



Kafkastraße 9 /Top 3-4, A-1020 Wien

Eigentumswohnung Nähe Donauinsel

Eckdaten

Objektart:	Wohnung	Zimmer:	2
Nutzungsart:	Anlage	Keller:	nein
Wohnfläche:	ca. 45,69 m ²	Bauart:	Altbau
Stockwerk:	EG / EG	Baujahr:	1900
Barrierefrei:	nein	Zustand:	gepflegt
Lift:	ja	Möblierung:	möbliert

Ausstattung

Fliesen, Parkett, Einbauküche, Personenaufzug, Dusche, U-Bahn-Nähe

Energieausweis

Gültig bis:	15.01.2024
Heizwärmebedarf:	 146,6 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor:	 3,43

Kaufpreis: **EUR 105.000,00**

Nettoertrag pro Jahr: EUR 614,04

Die Liegenschaft in der Kafkastraße 9 im 2. Wiener Gemeindebezirk (Leopoldstadt) überzeugt durch ihre erstklassige Lage zwischen urbanem Leben und einzigartigen Freizeitmöglichkeiten.

Nur wenige Schritte entfernt eröffnet sich mit dem Prater eines der beliebtesten Naherholungsgebiete Wiens, während die Donauinsel und der Bereich rund um den Handelskai zusätzliche vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten bieten. Gleichzeitig befinden sich die Wirtschaftsuniversität Wien sowie die Messe Wien in unmittelbarer Umgebung, was den Standort auch infrastrukturell besonders attraktiv macht.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und gleichzeitig ausgezeichneter Anbindung macht diese Adresse besonders begehrt. Die U2-Stationen Krieau und Messe-Prater sind in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie in alle weiteren Bezirke.

Auch für Individualverkehr ist bestens gesorgt: Die Innenstadt ist in rund 12 Minuten erreichbar, ebenso die wichtigen Verkehrsachsen der A23 (Südosttangente) und A22 (Donauuferautobahn).

Die Liegenschaft verfügt über einen Lift.

Die unbefristet vermietete Eigentumswohnung verfügt über eine Wohnfläche von 45,69 m².

Der aktuelle monatliche Netto-Hauptmietzins beträgt EUR 51,17, was einem Netto-Jahresertrag von EUR 614,04 entspricht.

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen
EUR 105.000,-

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 3.150,00 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.



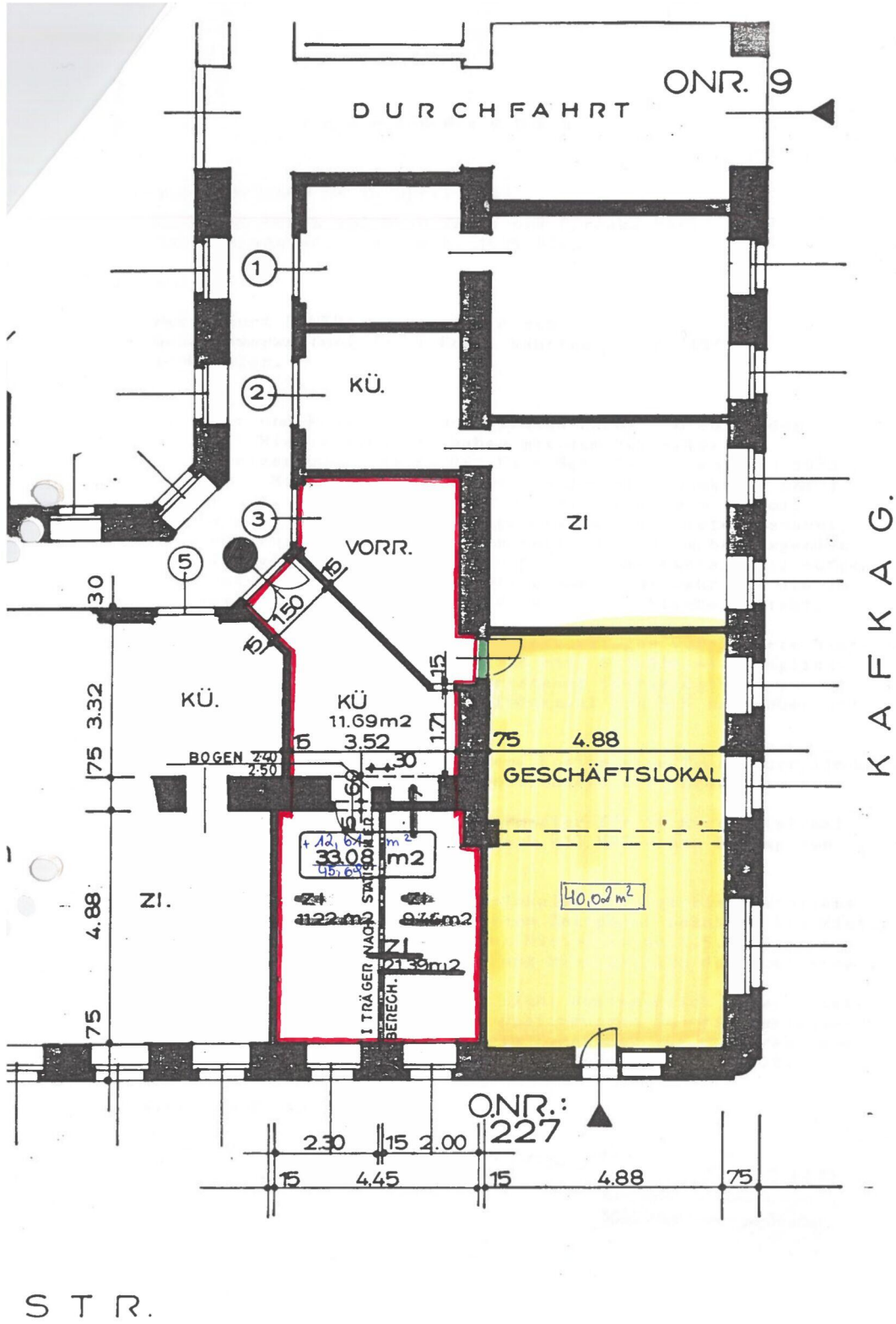








Plan

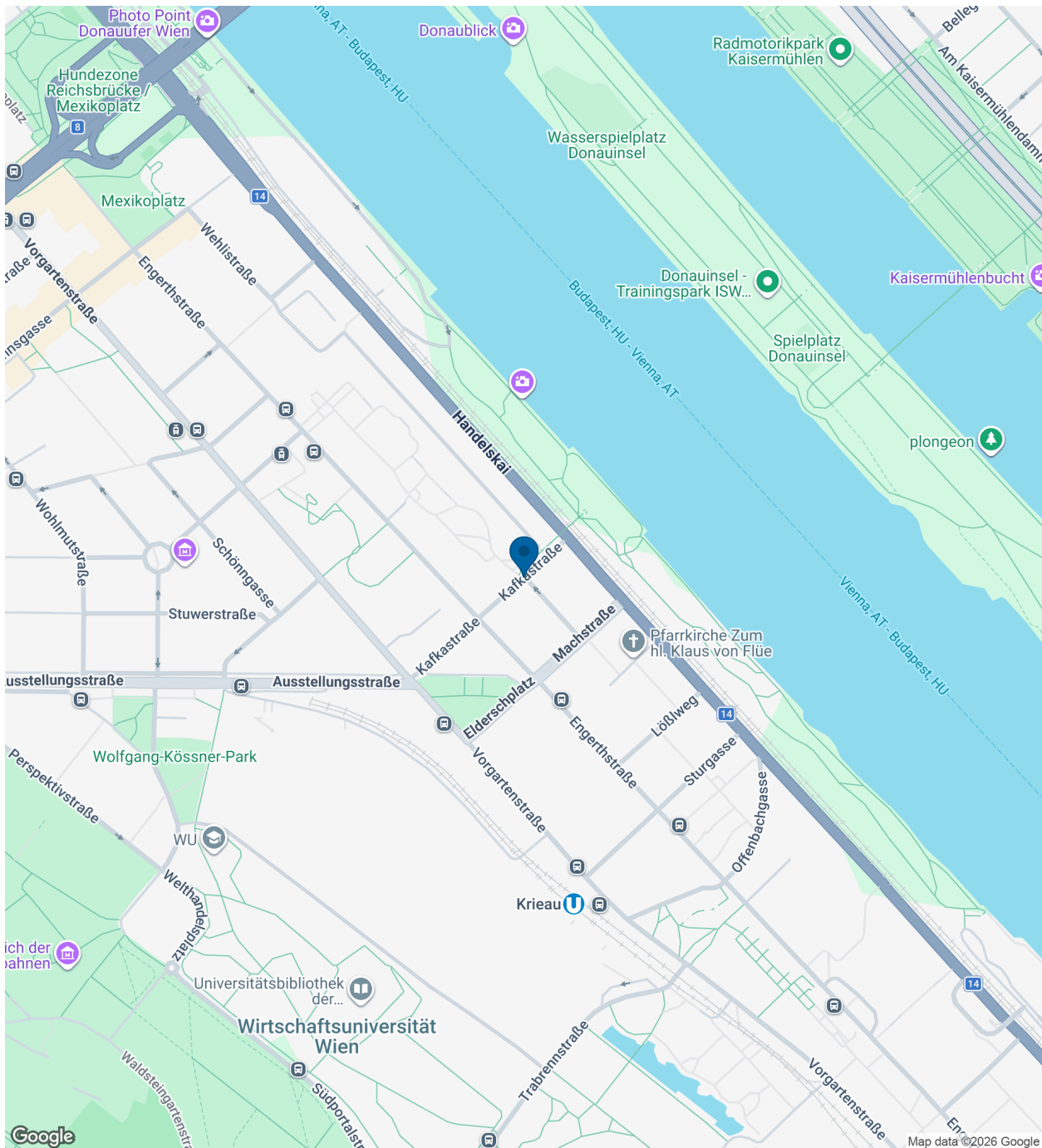


Lageplan

Das Haus liegt zentral in einer ruhigen Wohngegend.

Eine ideale Anbindung dieser erstklassigen Immobilie an das öffentliche Verkehrsnetz ist dank umliegender U2Stationen Krieau und Messe und mehreren Straßenbahnstationen gegeben.

Wenige Autominuten entfernt erreicht man die Innenstadt Wien (12 Minuten) sowie Knotenpunkte zu den Autobahnen A23 und A22.



Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

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

Vermittlung	Wohnimmobilien	Anlageobjekte
Bewertung	Vorsorgewohnungen	Zinshäuser
Investment	Büroimmobilien	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Einzelhandelsobjekte	Grundstücke
Market Research	Logistikimmobilien	Hotels

EHL Wohnen GmbH

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

