

KW2404

# WAIDMANNSDORF – 3-ZIMMER WOHNUNG IN UNI-NÄHE



In der bekannten „Waffenschmiedgasse“, mitten in Waidmannsdorf, liegt diese perfekt aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung!

Warum „perfekt“?

Sie ist einerseits eine schöne Familienwohnung (mit 2 Schlafzimmern), aber auch eine super gut aufgeteilte Wohnung für eine Studenten-WG!

Die Aufteilung:

- zwei Schlafzimmer
- ein größeres Wohnzimmer mit Ausgang zur Loggia
- ein Badezimmer mit Wanne, Waschmaschinenanschluss und Waschbecken
- einem separatem WC und
- einer zentral gelegenen Küche mit Essplatz (alle Geräte vorhanden).

Gesamt ca. 88,42m<sup>2</sup>, davon ca. 8m<sup>2</sup> Loggia.

Von der großen Loggia aus genießt man einen Blick in Richtung Süd-Westen, in den vor dem Haus gelegenen, parkähnlichen Gemeinschaftsgarten.

Alle Zimmer sind getrennt begehbar und daher ideal zur Vermietung an Studenten/innen.

Die Wohnung selbst liegt im 3. Stock (kein Lift), ein großes Kellerabteil und Parkplätze vor dem Haus sind ebenfalls vorhanden.

Beheizt wird das Haus mittels Infrarotheizung beheizt, für das kommende Jahr ist eine Sanierung der Fassade geplant, dies ist bereits im Preis berücksichtigt (geplante Kosten ca. EUR 5.500,- für diese Wohnung).

Derzeit ist die Wohnung noch sehr gut an 3 Studenten vermietet (aktuell EUR 1.176,05 inkl. Betriebskosten jedoch ohne Heizkosten)

– aufgrund der sehr guten Lage haben sich die Studenten auch immer laufend selbst die neuen Mitbewohner gesucht, ein Leerstand war praktisch nie vorhanden!

Die Wohnung kann nach Absprache jederzeit übergeben werden, ab 1.3.2026 wäre die Wohnung geräumt und bereit zur neuen Vermietung oder Eigennutzung!

Baujahr: ca. 1978

Heizung: Infrarotheizung

Monatliche Kosten Wohnung:

Vorschreibungsposition	Netto	Ust-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten	134,96	10,00 %	13,50	170,46
Reparaturfond	93,15	0,00 %	0,00	93,15
<b>Gesamtsumme</b>	<b>€ 240,11</b>		<b>€ 13,50</b>	<b>€ 263,61</b>

Aufgrund der durchaus geringen Betriebskosten eine interessante Anlagemöglichkeit!

Energiewert: wird noch nachgereicht

**Fazit: ideale Familien- oder Anlegerwohnung!**

## Kaufpreis € 299.000,-

Im Falle des Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten:

- Gründerwerbssteuer 3,5%,
- Grundbucheintragung 1,1%,
- Vermittlungsprovision 3,6% inkl. USt, Vertragskosten lt. Anwalts- o. Notariatstarif

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

KW2404



Wenn Sie vor Ablauf, der aufgrund von Verbraucherrechts-Richtlinien und EU-Gesetzen vorgegebenen, 14-tägigen Wartefrist einen Besichtigungstermin zu diesem Objekt erhalten möchten, bitte ich Sie, mir Ihren Wunsch auf frühzeitiges Tätigwerden per E-Mail unter [office@immo-daniel.at](mailto:office@immo-daniel.at) zu bestätigen. Weiters stehen Ihnen aufgrund neuer Verbraucherrechts-Richtlinien diverse Formulare und Erläuterungen zum Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz gemäß § 4 Abs 1 FAGG in unserem Downloadbereich auf [www.immo-daniel.at](http://www.immo-daniel.at) zur Verfügung. Bilder ©immo-daniel.at

KW2404



Wenn Sie vor Ablauf, der aufgrund von Verbraucherrechts-Richtlinien und EU-Gesetzen vorgegebenen, 14-tägigen Wartefrist einen Besichtigungstermin zu diesem Objekt erhalten möchten, bitte ich Sie, mir Ihren Wunsch auf frühzeitiges Tätigwerden per E-Mail unter [office@immo-daniel.at](mailto:office@immo-daniel.at) zu bestätigen. Weiters stehen Ihnen aufgrund neuer Verbraucherrechts-Richtlinien diverse Formulare und Erläuterungen zum Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz gemäß § 4 Abs 1 FAGG in unserem Downloadbereich auf [www.immo-daniel.at](http://www.immo-daniel.at) zur Verfügung. Bilder ©immo-daniel.at