

OBJEKT
41392

AKKADIA










IMMOBILIEN

ZUKUNFTSWEISENDE INVESTITION / WOHNUNGSKAUF MIT WOHNRECHT





1020 WIEN, ÖSTERREICH



ECKDATEN

 Wohnfläche	71 m ²
 Zimmer	3
 Raumhöhe	2,65 m
 Bäder	1
 WC	1
 Eigentumsform	Wohnungseigentum
 Stockwerk	1. Etage
 Zustand	sanierungsbedürftig
 Lift	ja

AUSSTATTUNG

 Boden:	Fliesen, Parkett
 Fahrstuhl:	Personenaufzug
 Befeuerung:	Gas
 Heizungsart:	Etagenheizung

KOSTEN

Kaufpreis	255.000,00 €	
	Netto	USt.
Betriebskosten	132,42 €	13,24 €
Reparaturrücklage	67,68 €	
Sonstiges	0,78 €	0,08 €
Liftkosten	12,00 €	1,20 €

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Energieausweis gültig bis 03.06.2025
Heizwärmebedarf **C** 75,2 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor **C** 1,99

DETAILBESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine bewohnte 3-Zimmer Wohnung. Der derzeitige Bewohner verfügt über ein Wohnrecht und hat ein Alter von 85 Jahren.

Das helle Apartment befindet sich im 1. Stockwerk eines 1952 errichteten Mehrfamilienhauses und besticht durch eine gute Raumaufteilung. Es verfügt über eine Wohnfläche von ca. 71 m², welche sich in einen Vorraum, ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC gliedert.

Beim Betreten der Wohnung befindet man sich im Vorzimmer, von welchem aus man die Möglichkeit hat, alle Zimmer zentral zu begehen. In den Zimmern ist ein Parkettboden verlegt und sie sind westseitig ausgerichtet. Das Badezimmer ist voll ausgestattet und gänzlich verfliest.

Das gut durchdachte Raumkonzept, der optimale Grundriss, das offene und helle Ambiente sowie die gute Lage machen die Wohnung zu einer Wohlfühloase mitten in der Leopoldstadt.

Gebäude:

Die allgemeinen Flächen des Hauses sind in einem sehr guten Zustand.

Wohnrechtsnehmer

Alter: 85 Jahre, männlich.

Was ist ein Wohnrecht?

Ein Wohnrecht in Österreich erlaubt es einer Person, eine Wohnung oder ein Haus zu nutzen, ohne Eigentümer des Objekts zu sein. Wenn das Wohnrecht ausläuft oder die Person auszieht, steht das Objekt dem Eigentümer ohne Lasten zur Verfügung. Das Wohnrecht kann NICHT weitergegeben oder vererbt werden.

Was ist der Unterschied zum Mietvertrag?

Ein Mietvertrag ist ein Vertrag, bei dem eine Person eine Immobilie gegen Zahlung von Miete nutzt, während ein Wohnrecht ein Nutzungsrecht ist, das ohne Zahlung von Miete erworben wird. Im Gegensatz zum unbefristeten Mietvertrag gibt es bei einem Wohnrecht keine eintrittsberechtigten Personen.

Wieso ist dieses Modell für Sie als Käufer interessant?

Sie haben die Möglichkeit, die Wohnung mit einem wesentlichen Preisabschlag zu erwerben. Sobald das Wohnrecht nicht mehr besteht, steigt der Wert der Immobilie augenblicklich um ein Vielfaches.

Aktueller Kaufpreis: 4.100/m² -> geschätzter bestandsfreier Verkaufspreis mit Stichtag
14.03.2023: EUR 5.000/m² - EUR 6.000/m²

Vorteile des Wohnrechts für Sie als Eigentümer?

Zusammenfassend bietet die Vergabe eines Wohnrechts dem Eigentümer die Möglichkeit, die Kontrolle über seine Immobilie zu behalten, Leerstand zu vermeiden, Steuervorteile zu nutzen und potenzielle Streitigkeiten durch mögliche Eintrittsberechtigte bzw. Erbstreitigkeiten zu vermeiden. Das Wohnrecht ist im Grundbuch eingetragen und gesetzlich zu beachten.

Welche monatlichen Kosten entstehen für den Käufer?

ca. EUR 64,- für Reparaturrücklagen

Betriebskosten werden vom Wohnrechtsnehmer übernommen.



DIE LAGE

Benannt ist dieser Bezirk nach Kaiser Leopold I.; in der Leopoldstadt befindet sich der wunderschöne Wiener Prater mit dem Wiener Riesenrad – nicht die schlechteste Nachbarschaft also. Der Prater ist sowohl Vergnügungspark als auch (zu einem viel größeren Teil) Landschaftsschutzgebiet. Auch der nahegelegene Augarten hat einiges zu bieten – u.a. „Kino, wie noch nie“, ein fein kuratiertes Open-Air-Sommerkino. Eng verbunden mit dem Bezirk, ist die jüdische Community: 1624 verbannte Kaiser Ferdinand II. die jüdischen Wiener aus der Stadt (auf den heutigen Bereich des zweiten Bezirks) – derartige Verfolgungen sollten sich leider über Jahrhunderte wiederholen – die Nazis schließlich pferchten die Jüdischen Bürger damals bis zu ihrer Deportation in überfüllte Wohnungen im 2. Bezirk... Eine dunkle Vergangenheit, die heute glücklicherweise lange zurückliegt!

Eine Teilgrenze des Bezirks bildet der Donaukanal, der mit zahlreichen Sehenswürdigkeiten aufwartet: grafisch eindrucksvoll etwa, die Wiener Wände – eine kilometerlange legale Graffiti-Meile; das Flex (eigentlich auf der Ersten-Bezirk-Seite) einer der besten Clubs Europas, wenn nicht sogar weltweit und zahlreiche unterschiedlichste Lokale und Clubs auf beiden Seiten des Kanals ...

Aktuelle Nachrichten zum 2. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: <https://www.vienna.at/bezirk/1020>



LEOPOLDSTADT

1020

Postleitzahl

2

Bezirk

rund 105.574

Einwohner

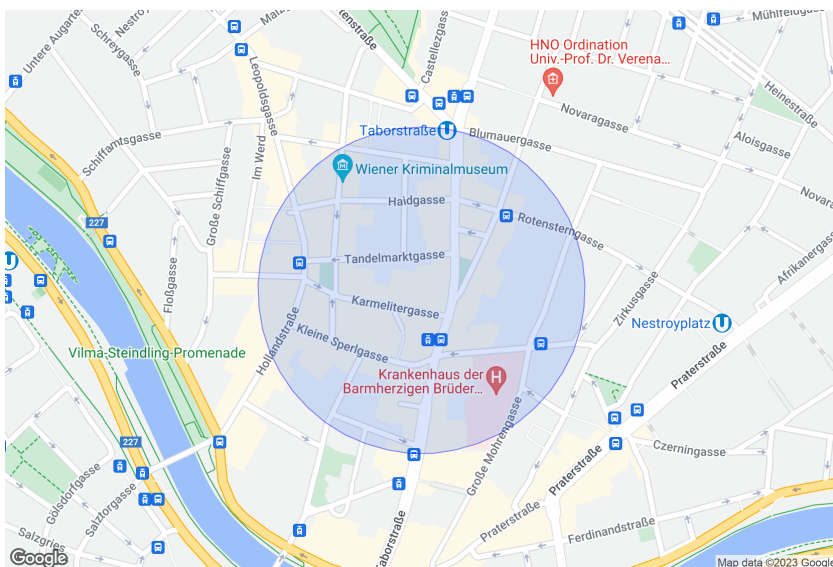
MIKROLAGE

Wer die Nähe zur Innenstadt aber auch zum Prater und zum Donaukanal sucht, ist im 2. Bezirk genau richtig.

Die Leopoldstadt bietet fast alles, was Wien so schön und lebenswert macht. Zahlreiche kulturelle Angebote sowie kulinarische Highlights lassen sich an jeder Ecke entdecken. Auch Naturliebhaber und Sportler kommen an dieser Adresse ganz auf ihre Kosten. Hier kann man in nur wenigen Minuten ausgedehnte Spaziergänge oder einen Abendlauf im nahegelegenen Prater oder entlang des Donaukanals genießen.

Die Wohnung selbst verfügt über eine optimale Nahversorgung sowie gute Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz durch U-Bahn, Straßenbahn und Bus. Charmante Parks, der Donaukanal und die Donau, Supermärkte, Restaurants, Bäckereien sowie Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Neben der Straßenbahnlinie 2 (Friedrich-Engels-Platz / Dornbach) fährt hier die Buslinie 5B (Praterstern/Heiligenstadt). Auch die Nähe zu Schulen und Kindergärten ist gegeben. Innerhalb weniger Minuten erreicht man die Mittelschule Pazmanitengasse, das Bundesgymnasium Zirkusgasse wie auch die Kindergärten Weintraubengasse oder Donauhof.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Sonstige

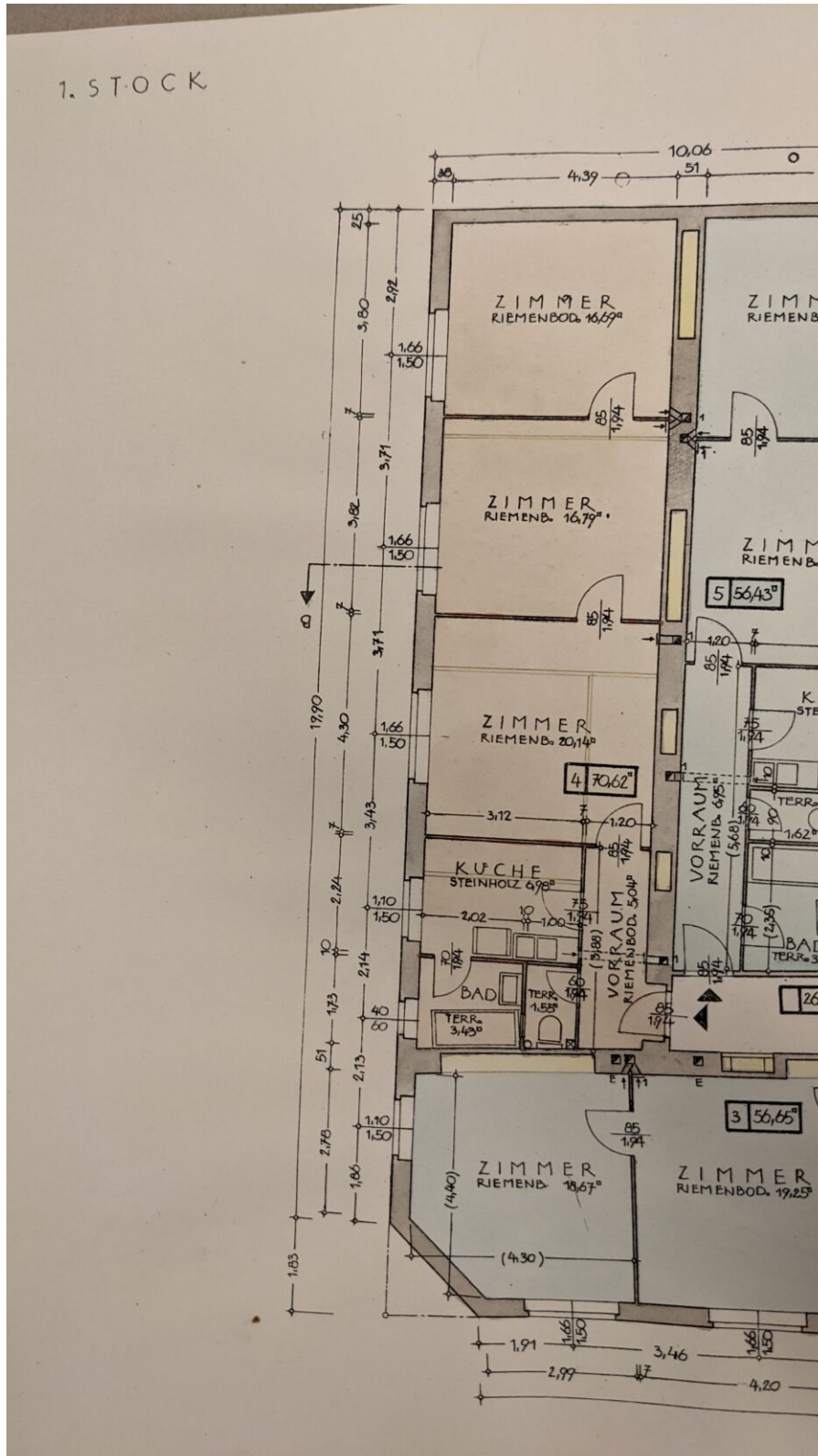
Bank	500 m
Geldautomat	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	500 m
U-Bahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

PLAN



KONTAKTDATEN



Herr Elijah Euler-Rolle

+43 1 5129085-58
elijah.euler-rolle@akkadia.at
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.