

***** Noch 3 Jahre Mieteinnahmen ~ 3-Zimmer-Wohnung
Nähe Park & Matzleinsdorfer Platz ~ Anlegerwohnung!*****



Objektnummer: 4994

Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1963
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,50 m ²
Gesamtfläche:	63,50 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 92,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,54
Kaufpreis:	280.000,00 €
Betriebskosten:	127,40 €
USt.:	15,13 €
Provisionsangabe:	

10.080,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



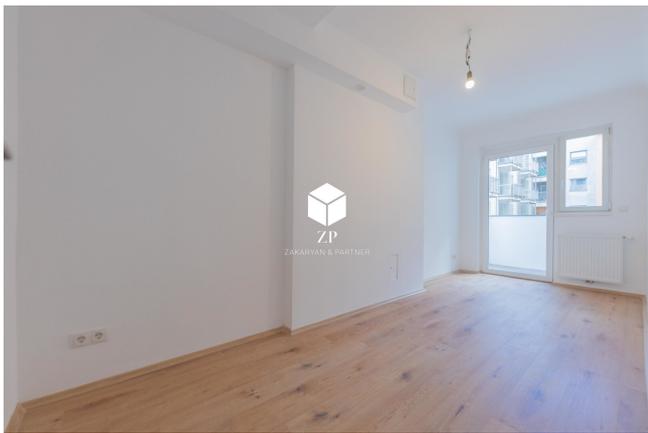
Lovre Zrilic

ZAKARYAN & PARTNER
Modecenterstraße 20/1/83
1030 Wien

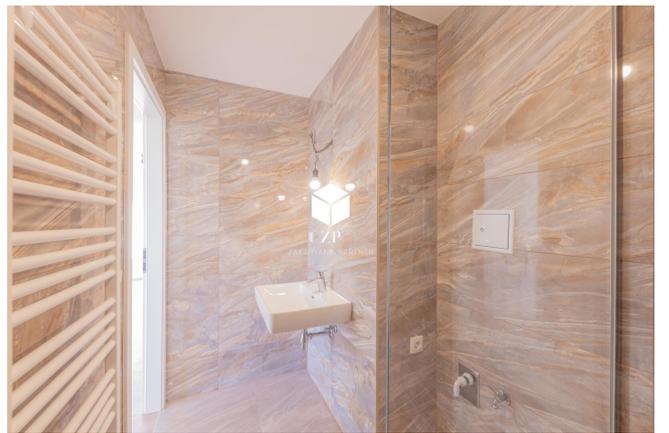




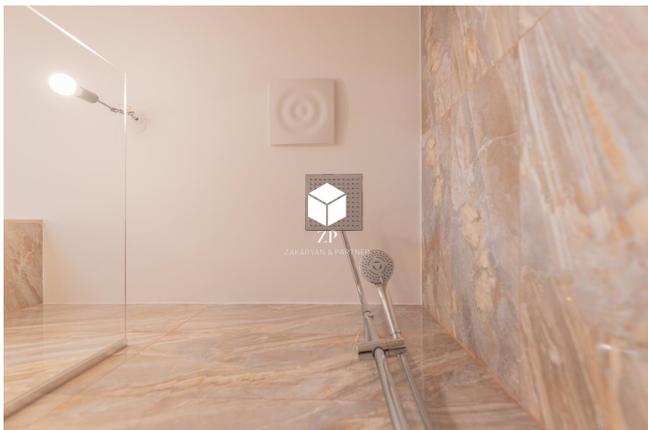
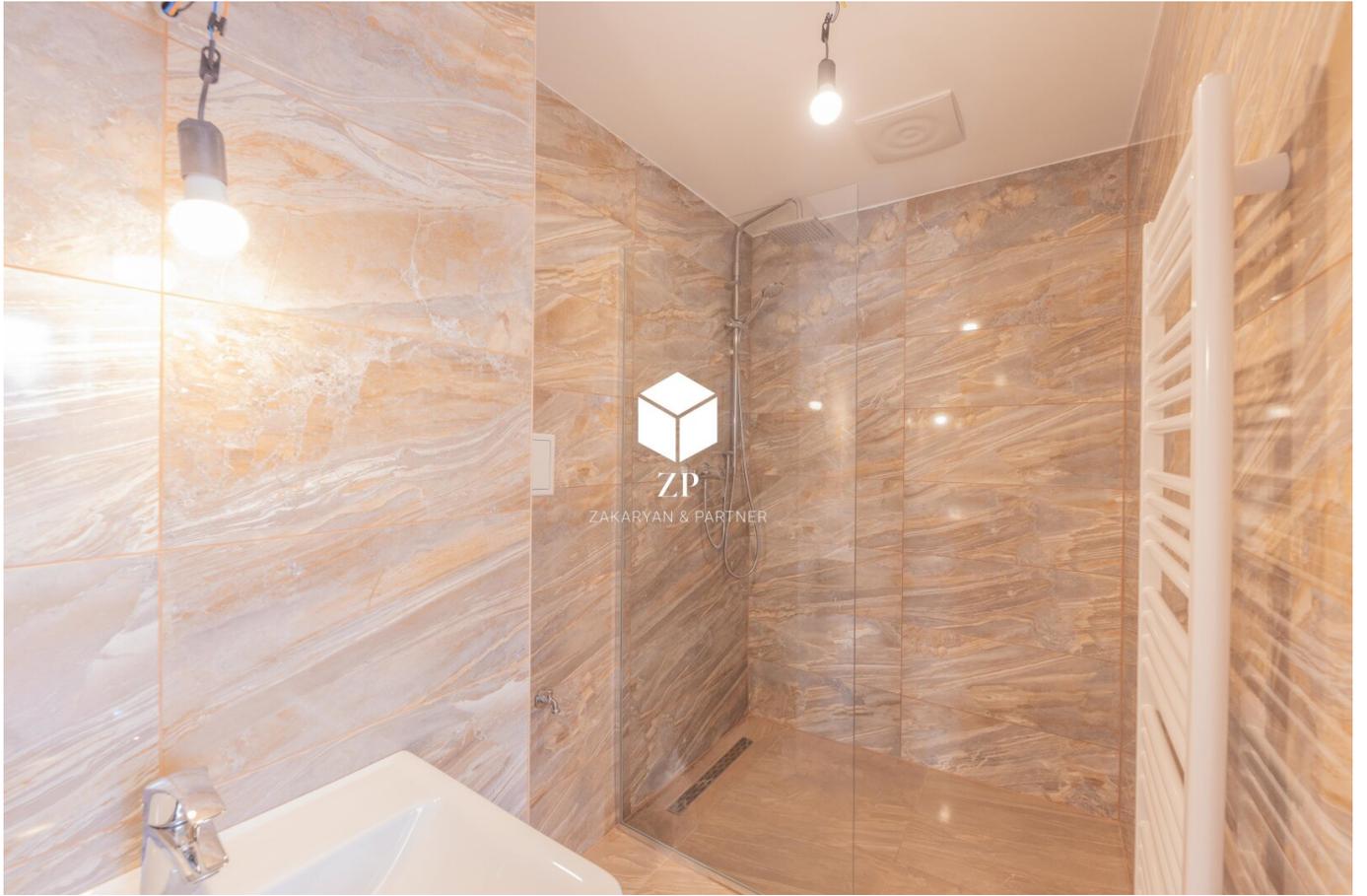
ZAKARYAN & PARTNER

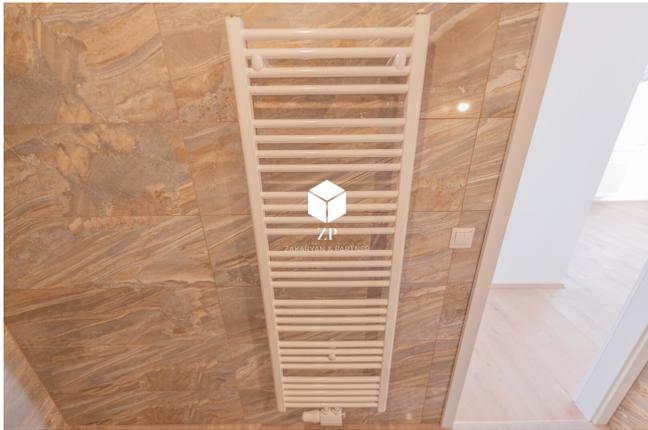


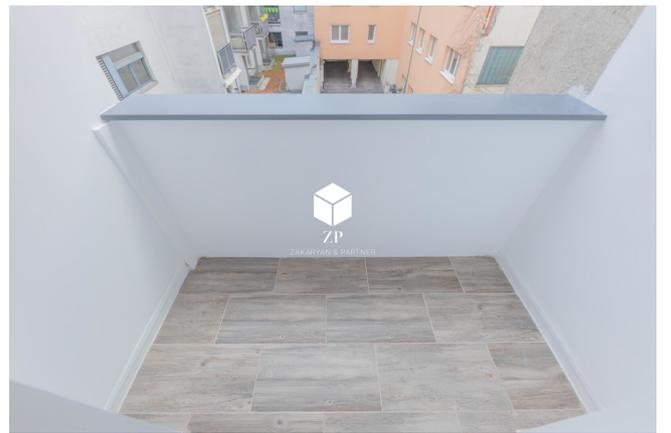
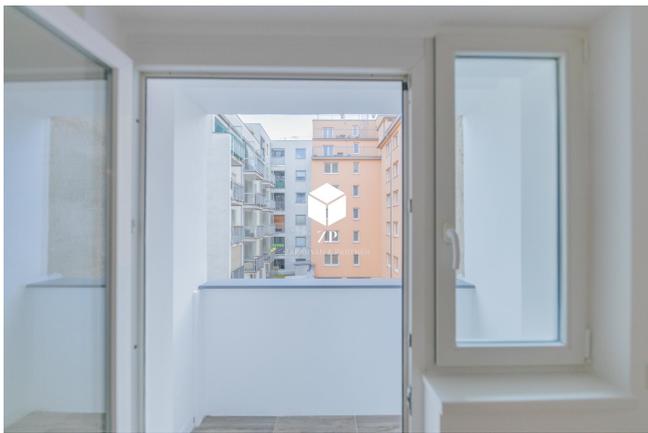
ZAKARYAN & PARTNER

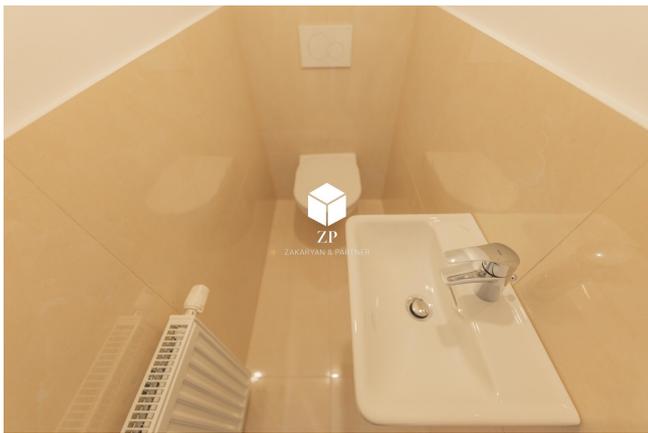


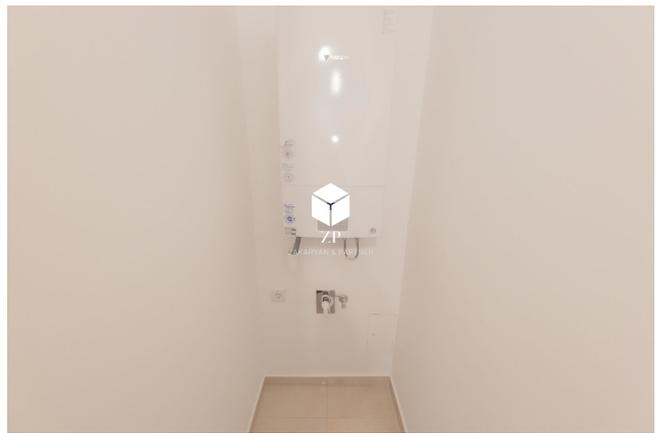
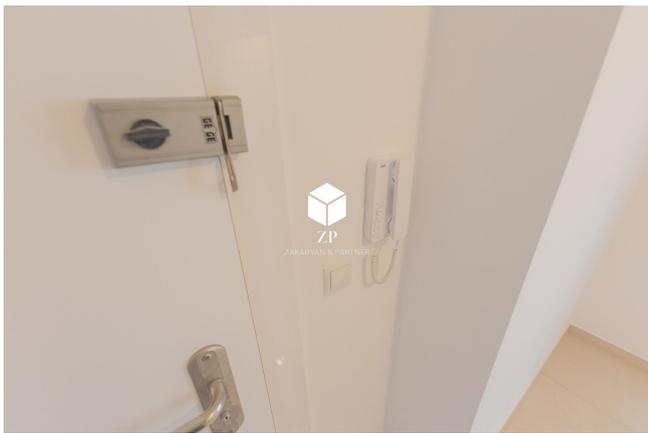
ZAKARYAN & PARTNER

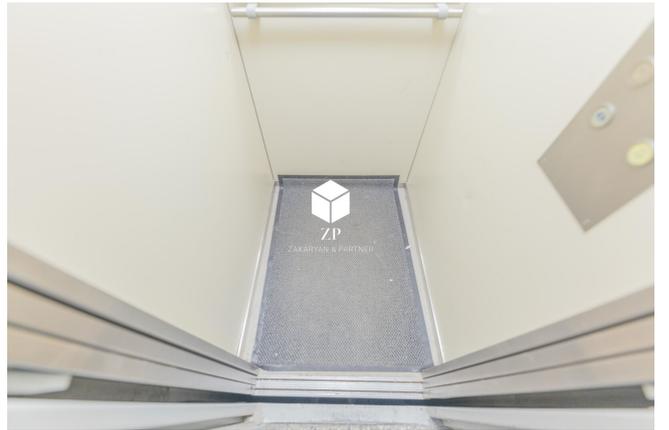
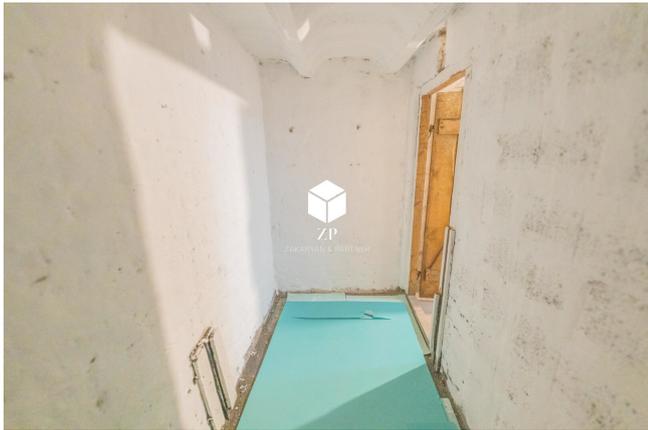






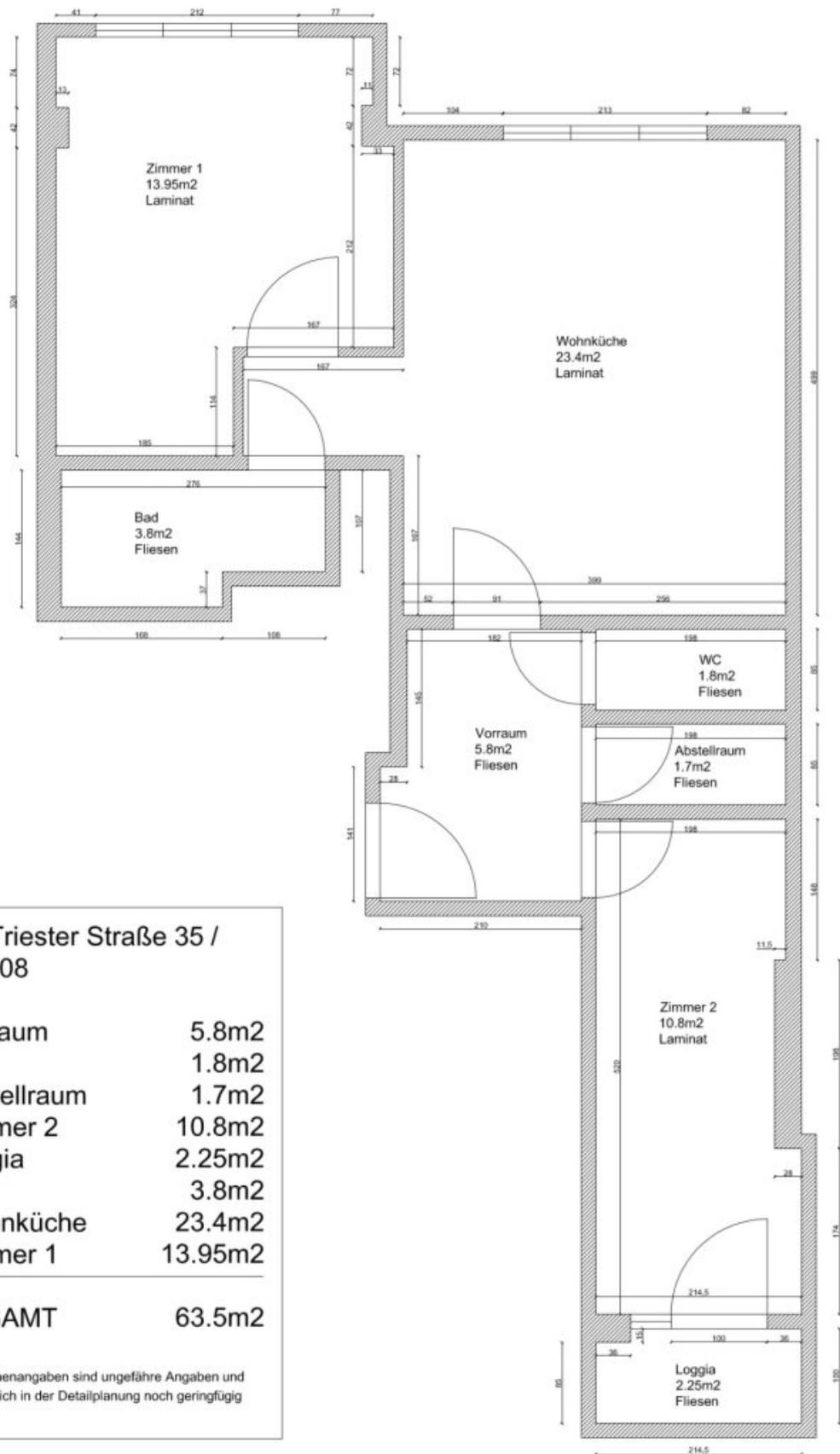












10, Triester Straße 35 /
Top 08

Vorraum	5.8m ²
WC	1.8m ²
Abstellraum	1.7m ²
Zimmer 2	10.8m ²
Loggia	2.25m ²
Bad	3.8m ²
Wohnküche	23.4m ²
Zimmer 1	13.95m ²

GESAMT 63.5m²

Die Flächenangaben sind ungefähre Angaben und können sich in der Detailplanung noch geringfügig ändern.

Objektbeschreibung

Klicke auf den Link: [LINK](#)

Eckdaten

Diese ca. 63 m² große, sanierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in A-1100 Wien, Triester Straße im 3ten Liftstock einer 1963 erbauten Wohnanlage mit einer perfekten Verkehrsanbindung. Befristet bis Nov 2026 mit 717€ Nettomieteinnahmen plus BK. Die Wohnung wird ohne Ust. verkauft. Der Kaufpreis ist als Nettokaufpreis zu verstehen.

Die Wohnung besteht aus drei Zimmern. Der zentral gelegene Vorraum bietet Zutritt zu einem Zimmer, durch welches die Loggia zugänglich ist. Weiters sind sowohl das WC als auch der Abstellraum an den Vorraum angeschlossen. Die offene, großzügige Wohnküche ist auch durch den Vorraum betretbar und von ihr kann man ein weiteres Zimmer und das Bad erreichen. Die Fenster der Wohnung sind nach Westen und Osten gerichtet, dies wird durch ihr längliches Design ermöglicht.

Raumaufteilung Top 08:

- Vorraum
- Zimmer mit Zugang zur Loggia
- Abstellraum
- WC
- Wohnküche
- Zimmer
- Bad

Die Wohnung besticht jedoch nicht nur durch ihre vorteilhafte Raumaufteilung, sondern ist auch für Investoren interessant, da ein angemessener Mietzins verlangt werden darf.

Die Highlights der Liegenschaft nochmals zusammengefasst:

- Perfekter Grundriss (3 Zimmer inkl. Loggia und Abstellraum)
- Angemessener Mietzins
- Neuinstallation (u.a. neue Heizkörper, "Junkers" Brennwerttherme, "Laufen" Waschbecken, Installationsanzeige)
- Neue Elektrik (Elektrobefund)
- Grüner Ausblick
- Eigener Kellerabteil
- Nahversorgung (Hofer, Lidl, Müller, Obi, Schulen, Restaurants, Fitnesscenter, etc.)
- Sehr gute Verkehrsanbindung

Die Wohnung eignet sich optimal für Familien, für eine WG, für Singles, etc.

Lage

Das Objekt befindet sich im 10. Bezirk Wiens und ist in Gehdistanz zu mehreren Lebensmittelgeschäften. Weiters befindet sich der Martin Luther King Park unmittelbar auf der anderen Straßenseite. Mit der Straßenbahnlinie 1 um die Ecke (Station "Davidgasse") ist man in 15 Minuten am Karlsplatz. Der Bahnhof Meidling ist in wenigen Minuten ebenfalls mit der Straßenbahnlinie 1 sowie mit dem Bus zu erreichen. Das Erholungsgebiet Wienerberg ist nur 15 Gehminuten in südlicher Richtung der Wohnung.

Wir von ZAKARYAN & PARTNER sind vom Eigentümer alleinvermittlungsbefragt und so profitieren Sie von einer exklusiven Betreuung im Ankauf, da der Verkauf von uns zentral koordiniert wird. Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, steht Ihnen Artjom Zakaryan gerne unter [+43 676 496 3419](tel:+436764963419) oder az@zakaryan.at, sowie über unsere Homepage www.zakaryan.at zur Verfügung und ist auch am Wochenende erreichbar.

Verbraucherrecht

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap