

## 2 Zimmer, Fußbodenheizung, Einbauküche, befr. vermietet



Objektnummer: 960/66143

Eine Immobilie von s REAL

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1969
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,73 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 93,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,87
Kaufpreis:	258.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.899,84 €
Betriebskosten:	114,78 €
USt.:	11,48 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Said Fahmy**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraße Hauptstraße 60  
1030 Wien



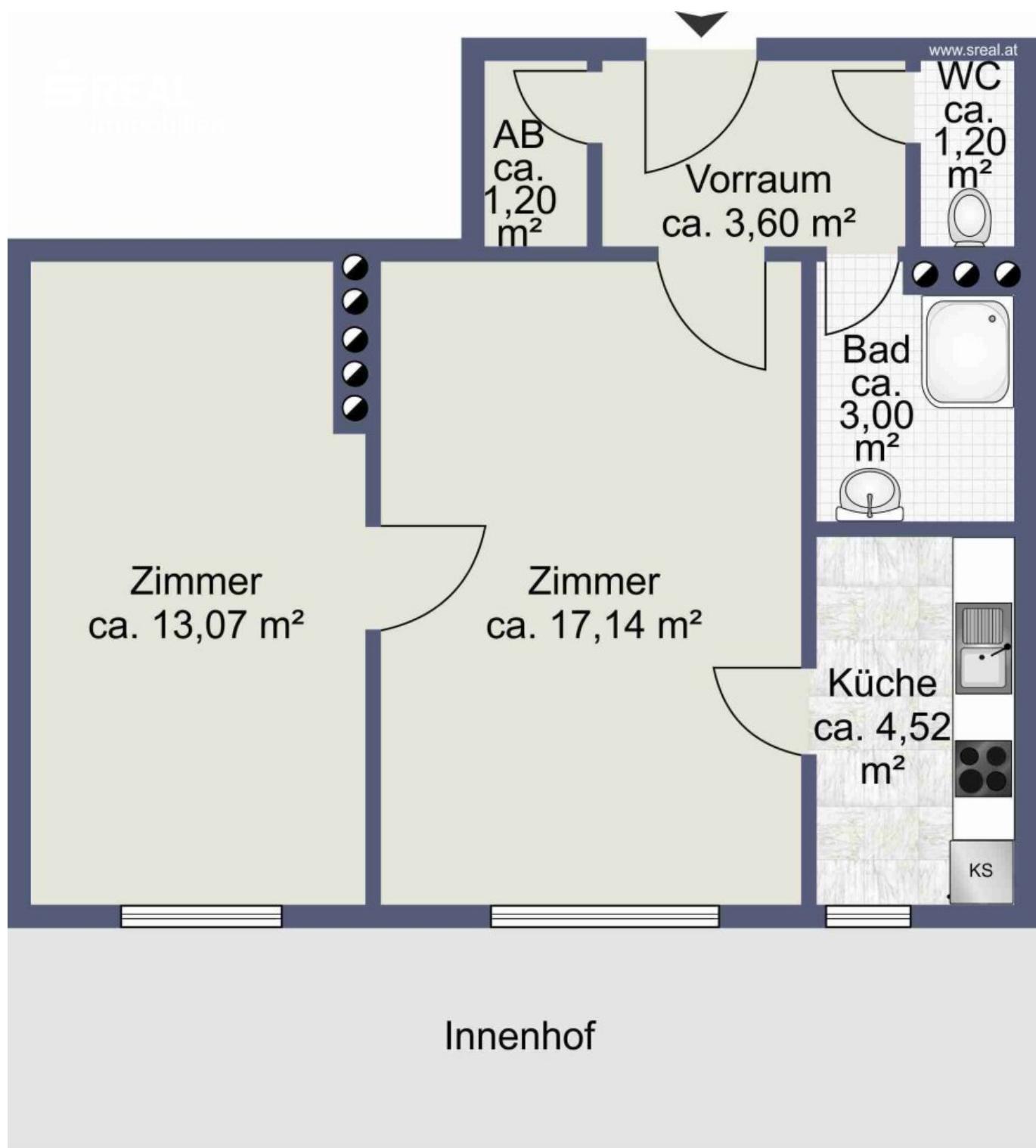
Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

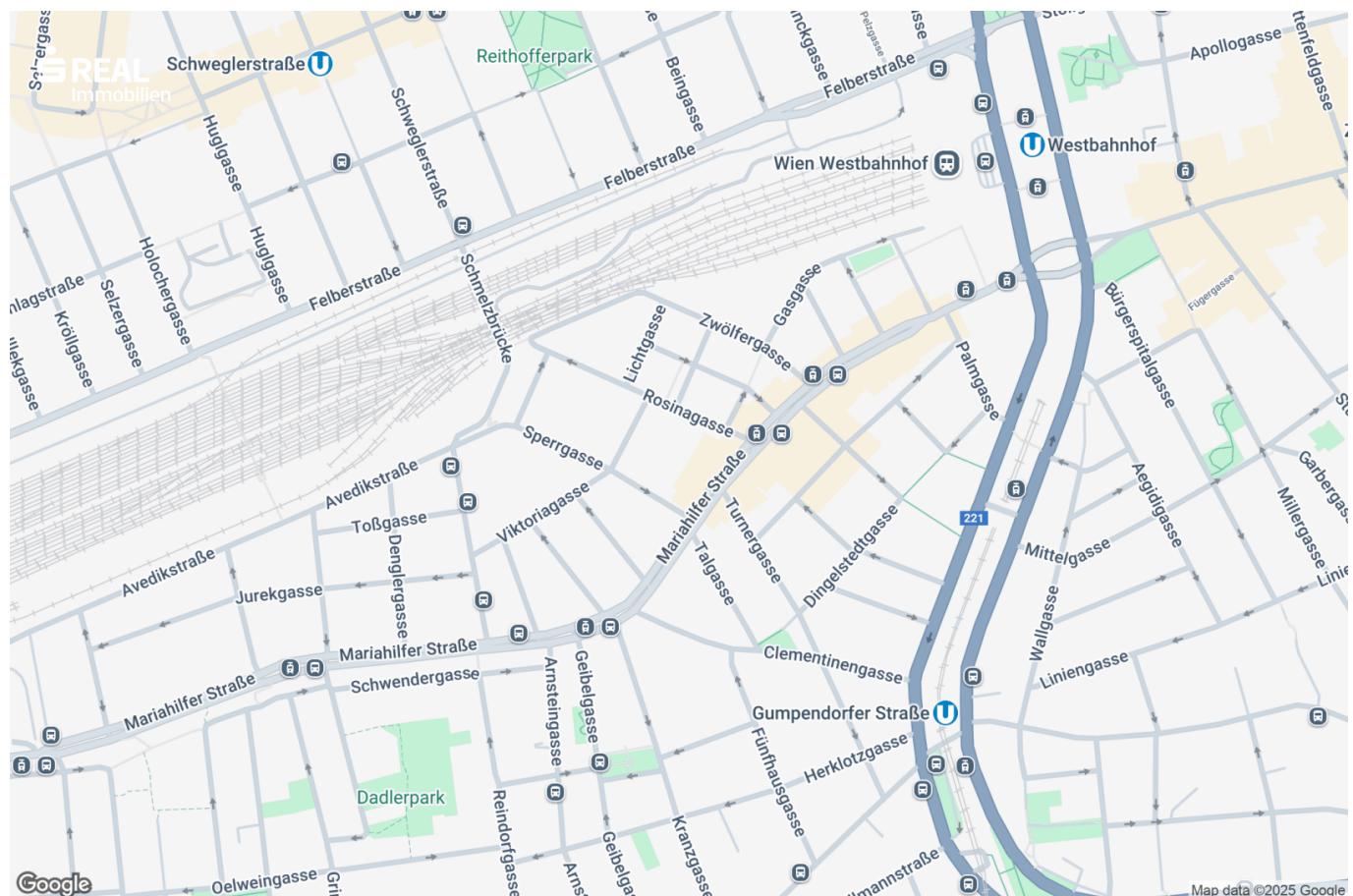








Skizze Wohnung



## Objektbeschreibung

Die hofseitige 2 Zimmer Wohnung im 2. Stock mit Lift, wurde 2023 modernisiert. Neue Einbauküche, Sanitärbereiche, Elektrofußbodenheizung, Türen und Elektrik wurden erneuert. Das auf 5 Jahre befristete Mietverhältnis endet per 31.08.2029 ohne das es einer weiteren schriftlichen Aufkündigung bedarf. Indexierter Mietvertrag, Mietzins (Jahres Nettoertrag ca. € 7.500,-)

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/2910349?accessKey=6437>

- Neue Markenküche inkl. Geräte
- Bad, Dusche mit Glaseinstieg, Waschtisch, Elektro-Warmwasserboiler
- WC neu ausgestattet
- Elektro-Fußbodenheizung (Bodenbelag Industrie Speicherstein -Parkettimitat)
- Warmwasser über Elektro-Speicher
- Trockenes Kellerabteil

Zum Haus:

Das Haus Baujahr 1969 ist in einem guten Gesamtzustand. Nach Modifizierung der Hauselektrik wurde das Stiegenhaus neu ausgemalt. Derzeit sind keine weiteren Reparaturen geplant. Die vorhandene Reparaturrücklage beträgt per 01.01.2025 ca. € 50.000,-

Hinweise zum Ankauf:

- Es wird keine USt. zum Kaufpreis ausgewiesen
- Als Ertragswohnung oder zur Eigennutzung gut geeignet.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

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

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### Sonstige

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### Verkehr

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN