

**FRÜHJAHRSAKTION! \* Clever Investieren \* Mit großer  
Terrasse! \* Kurzzeitvermietung im WEG-Vertrag geregelt!**



**Objektnummer: 5585/133**

**Eine Immobilie von FEELING HOME - Real Estate Agents - A  
brand of MPIV GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

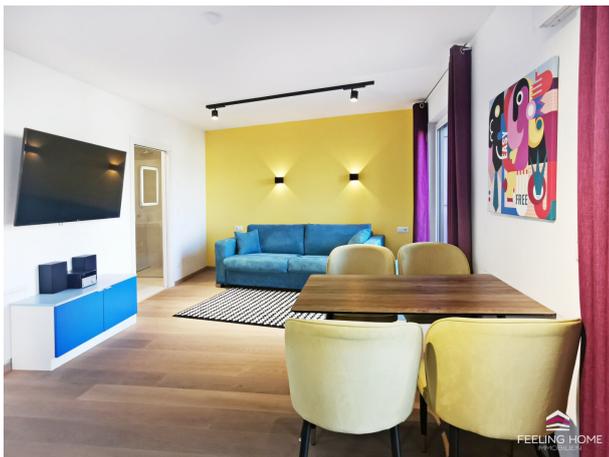
Adresse	Kirchfeldgasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien, Meidling
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	31,60 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	43,05 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,98 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 35,65 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	150.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	3.484,32 €
Betriebskosten:	148,47 €
Heizkosten:	36,16 €
USt.:	22,08 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



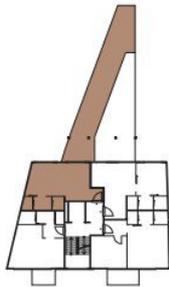








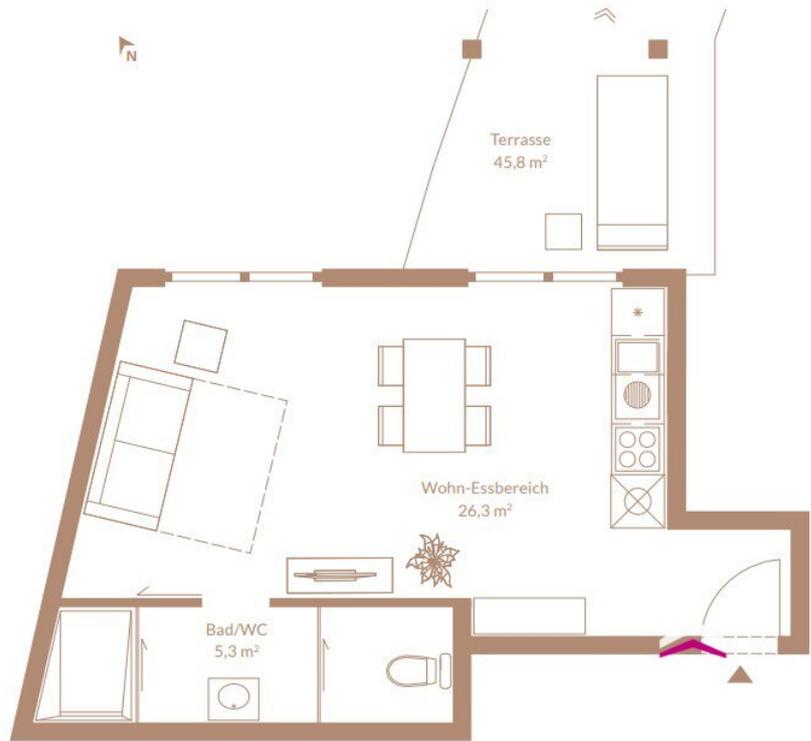
ETAGE: 2. OBERGESCHOSS



LAGE IM GESCHOSS

**DETAILS**

Wohnfläche:	31,6 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Wohn-Essbereich:	26,3 m <sup>2</sup>
Bad/WC:	5,3 m <sup>2</sup>
Terrasse:	45,8 m <sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## **DIE WOHNUNG IST AUCH FÜR KURZZEITVERMIETUNGEN GEEIGNET!**

Die Wohnung liegt im 2. Liftstock und besticht mit ihrer großen, hofseitigen Terrasse. Das Haus wurde 2018 errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Das Ein-Zimmer-Apartment bietet einen großen Wohn- und Essereich mit bodentiefen Fenstern. Die Wohnung wird möbliert verkauft. Das Badezimmer ist mit einer großen Dusche, einem Waschtisch, sowie einem WC ausgestattet. Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

## **HIGHLIGHTS**

- Ruhige Innenhoflage
- Große Terrasse
- Modern möbliert
- Geeignet für Kurzzeitvermietung (geregelt im WEG-Vertrag)

## **HARD FACTS**

- Fußbodenheizung
- Hochwertiger Parkett
- 3-fach-verglaste Kunststoff-Alu-Fenster
- Elektrische Rollos

- Gas-Zentralheizung
- Kellerabteil
- Waschküche
- Fahrradraum

## **INFRASTRUKTUR**

Gute Lage: Supermärkte wie Hofer, Billa und Lidl, eine Drogerie (dm) und eine Bäckerei befinden sich in der Nähe, sowie alle erforderlichen Einrichtungen wie eine Trafik, Apotheke und zahlreiche Ärzte (Allgemein-, Zahn- und Fachärzte). Diverse Restaurants, Bars und Cafés liegen einige Gehminuten entfernt.

## **PERFEKTE ÖFFENTLICHE ANBINDUNG**

- Buslinie 62A Kirchfeldgasse (ca. 80 m)
- Lokalbahnhof Hetzendorf in ca. 15 Gehminuten oder mit dem Bus erreichbar
- Straßenbahn 62 Breitenfurter/Altmannsdorfer Straße in ca. 920 m

## **SONSTIGES**

**FRÜHJAHRSAKTION!** Der angegebene Preis von EUR 150 000, - versteht sich als Nettokaufpreis! Die Wohnung wird mit ausgewiesener Mehrwertsteuer verkauft. Der Nettokaufpreis beträgt bis zum 31.05.2024 nur EUR 150 000, - und der Bruttokaufpreis EUR 180 000, -. Die Kaufnebenkosten werden immer vom Bruttokaufpreis

berechnet!

Ein Investor hat die Möglichkeit, rechtzeitig einen Umsatzsteuer-Überrechnungsantrag beim Finanzamt zu stellen. Durch die Überrechnung des Vorsteuerguthabens muss der Käufer nur noch den Nettobetrag des Kaufpreises der Vorsorgewohnung bezahlen und erspart sich die Zwischenfinanzierung der vom Verkäufer verrechneten Umsatzsteuer. Dem Vorteil des Käufers steht kein Nachteil des Finanzamtes gegenüber, da das Vorsteuerguthaben des Käufers ohnehin ausbezahlt werden muss.

Besichtigungstermine können nach telefonischer oder schriftlicher Voranmeldung vereinbart werden! Besichtigen Sie gleich virtuell auf [www.feeling-home.at](http://www.feeling-home.at). FEELING HOME freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme, verpassen Sie nicht die seltene Gelegenheit diese interessante Anleger Wohnung erwerben zu können.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können.

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter [christiani@feeling-home.at](mailto:christiani@feeling-home.at).

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gern danach!«

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <750m  
Universität <3.250m  
Höhere Schule <2.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap