

**ERSTKLASSIGE vermietete Neubauwohnung mit 2  
Zimmern für Anleger in 1220 Wien BJ2020/21**



**Objektnummer: 5971/4663**

**Eine Immobilie von Immotura Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	40,07 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	42,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,12 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	207.592,89 €
<b>Betriebskosten:</b>	82,41 €
<b>USt.:</b>	8,24 €

## Ihr Ansprechpartner

### Captura

Immotura Consulting GmbH  
Grabenstraße 178  
8010 Graz

T +43 316 267000

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





WOHN-PARK STADLAU / STIEGE 3  
**OBERGESSCH 3**



## Objektbeschreibung

Der WOHN-PARK STADLAU besteht aus seiner Geschäftszone mit ca. 4.500m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und ca. 19.000m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche in den darüberliegenden Geschossen. Die großzügige Fläche über dem Erdgeschoss ist als Grünraum – als Wohnpark – gestaltet. Durch ihre Fassadengestaltung setzen sich die Wohngeschosse in ihrer Formensprache deutlich von den Geschäftsflächen ab. Der Wohnung bietet mit einer Größe von 40 m<sup>2</sup> und toller Aufteilung genügend Platz für Singles und Pärchen und verfügt über einen wohnungsbezogenen, privaten Freiraum. Es sind qualitätvolle, urbane Wohnräume mit allen Vorteilen modernen Wohnkomforts zum Wohnfühlen geschaffen. Einen großen Mehrwert stellt darüber hinaus das hausinterne Fitnessstudio LOVT da.

### VORTEILE FÜR ANLEGER UND MIETER

#### Infrastruktur

Hauseigenes Fitnessstudio - Mitgliedschaft inkludiert , Hornbach, Merkur, Bäckerei Ströck, Ärztezentrum MED 22 direkt vor der Türe.

#### Mieterpotenzial

In ca. 2 km befindet sich das SMZ Ost Donauspital, in ca. 5 km befindet sich das GM-Werk

#### Freiflächen

Grünraum als Wohnpark auf der Anlage gestaltet

#### Verkehrsanbindung

Bus-, Straßenbahn-, U-Bahn- und Schnellbahnanbindungen in unmittelbarer Nähe

Kaufpreis NETTO für Anleger!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap