

**Anleger aufgepasst: 2022 fertiggestellte 2-Zimmer
Wohnung mit großzügiger Loggia und Fernblick!**



Objektnummer: 848

Eine Immobilie von Immorohr Immobilien Ges.m.b.H

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,79 m ²
Gesamtfläche:	54,15 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 25,85 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	274.000,00 €
Betriebskosten:	113,42 €
USt.:	11,34 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

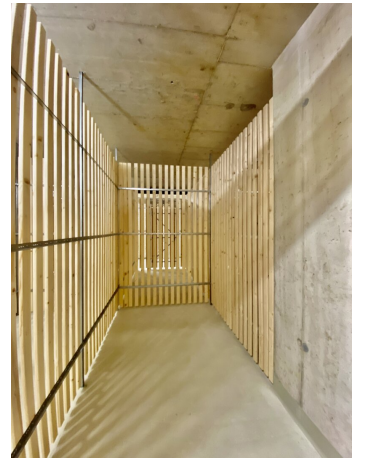
Stanislaus Rohr

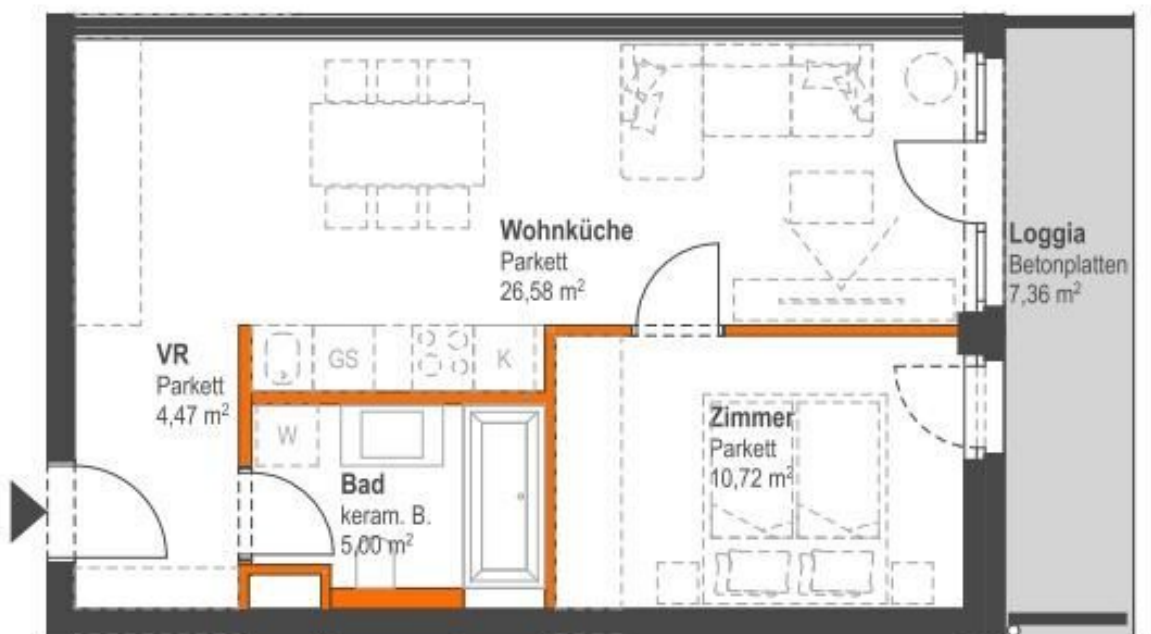
IMMOROHR Immobilien GmbH
Karl Liebleitner-Gasse 7/1
2340 Mödling

T +43 699 18 85 36 63
H +43 699 18 85 36 63

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







Objektbeschreibung

Ein Ort zum Wohlfühlen! Umgeben von einem wundervollen rund 1,5 Hektar großen Parkgelände und nur wenige Gehminuten vom Ludwig-Zatzka-Park sowie dem Ordelpark entfernt verbirgt sich diese 2-Zimmer-Wohnung mit großer Loggia. Die neuwertige Wohnung liegt im 3. Stock eines im August 2022 fertiggestellten Gebäudes, welches unter anderem über einen Kinderspielfeldplatz, einen Kinderaufenthaltsraum und einen Fahrradabstellraum verfügt.

Die wundervolle Ausstattung! Hochwertiger Eichenholzparkettboden, Fußbodenheizung, Glasfaseranschluss, moderne Außenjalousien und natürlich die rund 7m² Loggia mit Blick in die Stadt sind nur einige der zahlreichen Beispiele, die diese Wohnung so besonders machen. Auch die vollausgestattete Küche und das wundervolle Badezimmer wissen zu überzeugen und machen diese Wohnung zu etwas ganz Besonderem.

Ihr energieeffizientes Investment! Die Wohnung ist an das Fernwärmenetz der Stadt Wien angeschlossen und verfügt zusätzlich über mehrfachverglaste Fenster, damit die Wärme auch in der Wohnung bleibt. Zudem handelt es sich bei der Fassade des Gebäudes um eine sogenannte Vollwärmefassade, welche die Energieeffizienz nochmals wesentlich verbessert. Besonders in unsicheren Zeiten ist es wichtig, sich auf essentielle Dinge verlassen zu können, so zum Beispiel auf eine stabile Energiezufuhr durch die Stadt.

Die Wohnung ist bis zum 31.12.2027 befristet vermietet zu einem Netto Hauptmietzins von rund 6.905,00 € p.a.

Die Umsatzsteuer - An dieser Stelle muss angemerkt werden, dass auf den Kaufpreis die Umsatzsteuer in der Höhe von 20% aufgeschlagen werden muss.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

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 <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap