

**Tolle Anlagemöglichkeit!!! Moderne 2 Zi-Wohnung mit
Loggia +Garage Nähe Schloß Neugebäude befristet
vermietet**



Objektnummer: 23808

Eine Immobilie von STIBI Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Baujahr:	2017
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,40 m ²
Nutzfläche:	61,00 m ²
Keller:	1,90 m ²
Heizwärmebedarf:	A 23,39 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	289.000,00 €
Betriebskosten:	141,12 €
USt.:	14,11 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Farzin Dadgar

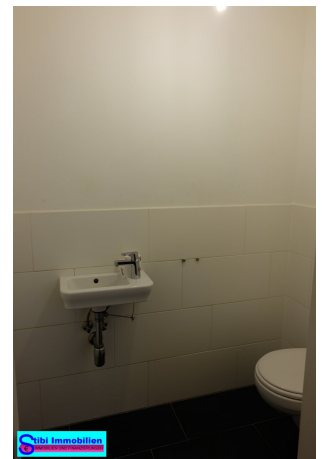
STIBI Immobilien GmbH
Trubelgasse 7/5-5a
1030 Wien

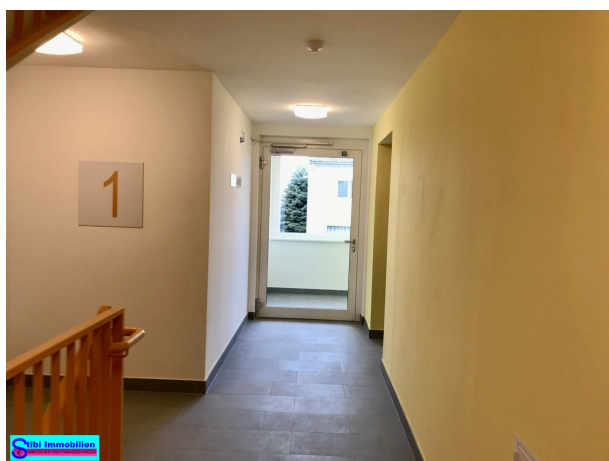
T +43 1 954 00 32
H +43 664 175 48 18
F +43 1 954 003 222

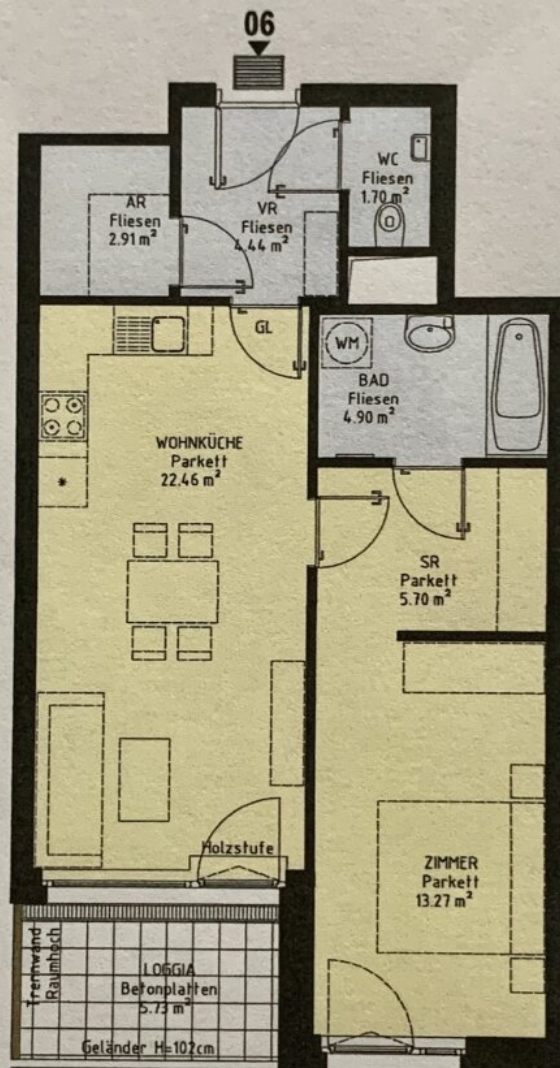
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

In guter Lage des 11. Bezirkes sucht diese tolle 2-Zimmer Wohnung mit Lift, Loggia und Tiefgaragenplatz einen neuen Eigentümer bzw. eine neue Eigentümerin.

Die Wohnung ist zur Zeit befristet bis 12/2026 um € 950,- (Brutto-Gesamtmiete) vermietet und kann anschließend selbst genutzt oder wieder vermietet werden.

Diese moderne Wohnung befindet sich unweit des Schlosses Neugebäude und der U-Bahn Station Simmering und bietet auf Grund der durchdachten Architektur viel Licht und Ruhe.

Das Haus, in dem sich diese 2 Zimmer Wohnung befindet, wurde im Jahr 2017 errichtet und ist in einem sehr guten Zustand.

Die Wohnung mit einer Wohnnutzfläche von ca. 62 m² befindet sich im 1. Liftstock und bietet folgende Aufteilung:

- Vorraum**
- Abstellraum**
- Wohnzimmer mit offener Küche (22,50 m²)**
- Schlafzimmer (13,30 m²)**
- WC**
- Loggia (5,70 m²)**

Die Wohnräume sind alle hofseitig ausgerichtet und daher ruhig. Die Wohnung wird mittels Deckenaktivierung (modernste Technik) beheizt bzw. gekühlt. Die Wohnräume verfügen über Parkettböden und die Nassräume über Fliesen. Ein geräumiger

und trockener Kellerabteil rundet dieses tolle Angebot ab. Auf Wunsch kann ein Einzelparkplatz in der Tiefgarage zu der Wohnung dazu gekauft werden.

Auf Grund der Lage sind alle Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfes fußläufig erreichbar.

Öffi-Anbindung:

Bus: 73A, 71B

U-Bahn: U3 Simmering

Kaufpreis Wohnung: € 289.000,-

Garagenplatz: € 27.000,-

BK + Rücklage (Wohnung & Garage) : ca. € 211,-

Das Angebot gilt bis auf weiteres freibleibend, spätere Änderungen vorbehalten. Eine Weitergabe der Informationen bedarf der Zustimmung der Eigentümer bzw. STIBI Immobilien GmbH.

Die angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Falls Sie selbst eine Immobilie verkaufen oder vermieten wollen oder Immobilienfinanzierung brauchen, würde ich Ihnen gerne behilflich sein.

Weitere Objekte finden Sie unter: www.stibi-immobilien.at

Für weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ihr Ansprechpartner :

Hr. Farzin Dadgar

STIBI Immobilien

dadgar@stibi-immo.at

Tel: [0664/175 48 18](tel:0664/1754818)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap