

**Investitionsmöglichkeit! Vermietete ruhige Luxuswohnung
mit Garten, Pool und Sauna im 12. Bezirk, Nähe Bahnhof
Wien Meidling**



Objektnummer: 4760/334

Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Wohnfläche:	111,23 m ²
Zimmer:	5
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	126,20 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	660.000,00 €
Betriebskosten:	352,92 €
USt.:	35,29 €

Ihr Ansprechpartner

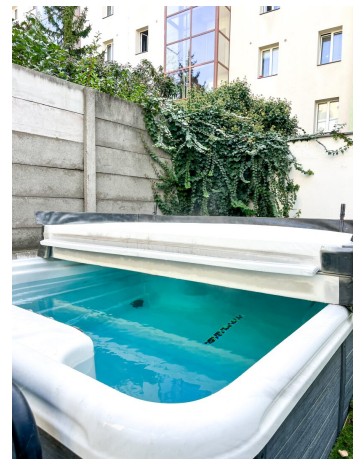


Barbara Reithofer

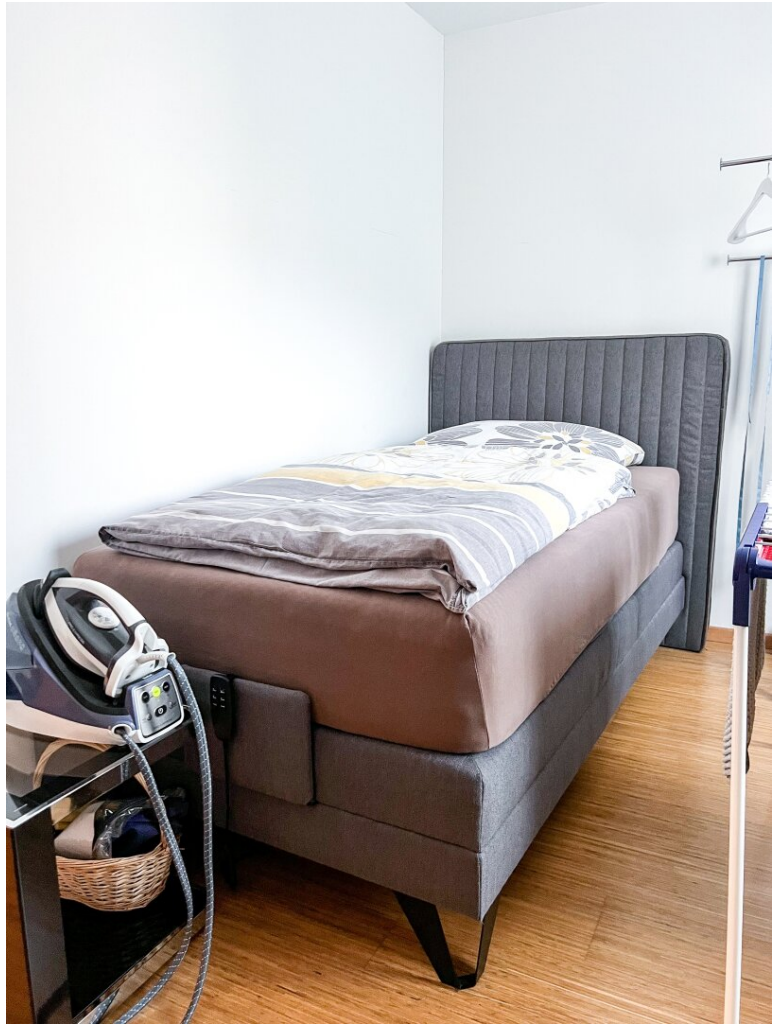
Per.Fact Immo E.U.
Kaunitzgasse 9/5-6
1060 Wien

T +43 664 847 56 56

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

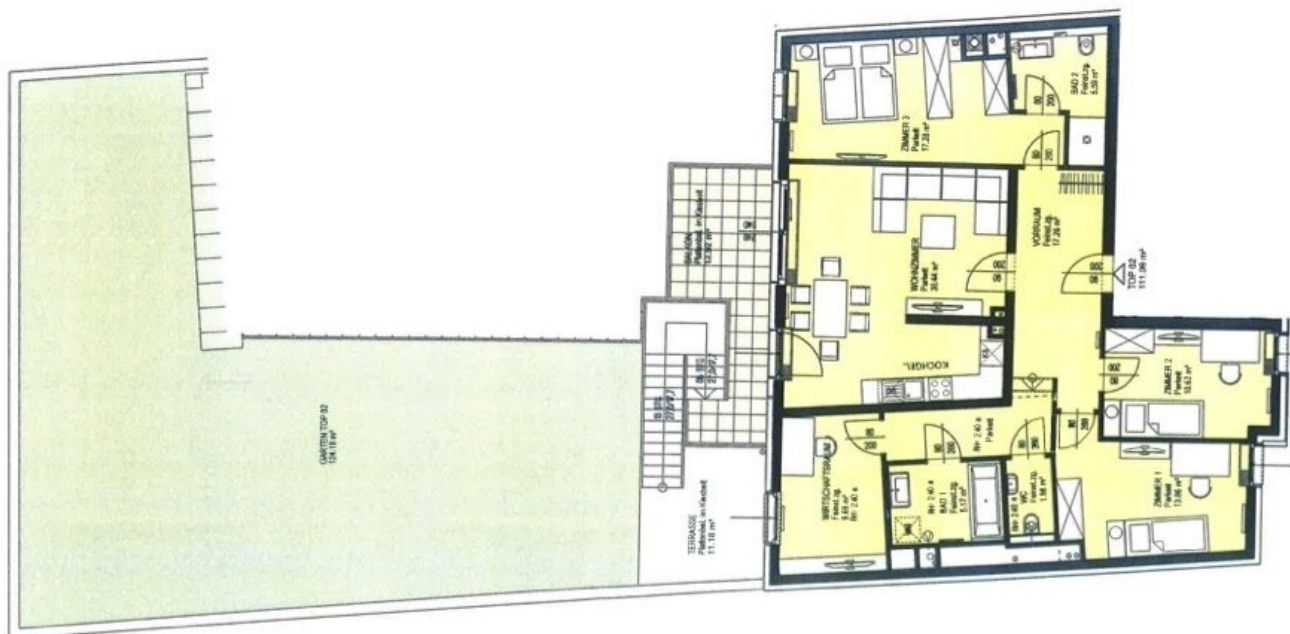












Objektbeschreibung

Willkommen zu einer einzigartigen Investmentmöglichkeit in dieser exklusiven und **ruhig gelegenen Wohnung** im ersten Halbstock, Top 2, die **bereits vermietet** ist und Ihnen eine langfristige Einnahmequelle bietet.

Diese **großzügige Wohnung** mit einer Gesamtfläche von ca. 110 m² bietet nicht nur eine stilvolle Wohnatmosphäre, sondern auch die Gelegenheit, von einem bereits bestehenden Mietvertrag zu profitieren. Die Wohnung verfügt über **4 Zimmer**, mit der **Möglichkeit, ein fünftes Zimmer** einzurichten, je nach den Bedürfnissen Ihrer Mieter. Die offene Wohnzimmer/Küche-Kombination schafft ein helles und einladendes Ambiente, während der ca. 25 m² große Balkon und die Terrasse einen Ausblick ins Grün- den eigenen Garten - bieten.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der ca. **126 m² große Garten**, der mit eigenem **Pool** und einer **Sauna** ausgestattet ist. Diese Annehmlichkeiten bieten den Bewohnern eine Oase der Entspannung und Erholung. Zusätzlich wird eine Dusche im Garten gebaut, um das Outdoor-Erlebnis zu vervollkommen.

Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit einer Badewanne und einem Waschmaschinen-Anschluss sowie ein weiteres Duschbad mit WC und ein Gäste-WC für den Komfort der Bewohner. Ein Abstellraum mit Wäschetrockner-Anschluss sorgt für zusätzliche Funktionalität.

Die **hochwertige Tischlerküche und maßgefertigte Möbel** verleihen der Wohnung einen eleganten Charme. Eine bereits installierte **Alarmanlage** sorgt für die Sicherheit Ihrer Mieter, während die **Klimaanlage** in allen Räumen für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Zusätzliche Merkmale dieser Wohnung sind **3-fachverglaste Fenster mit Rollos**, eine **Gegensprechanlage mit Bildübertragung** und die Beheizung über **Fernwärme**, was kosteneffizient ist. Die Wohnung verfügt über Steinfliesen und einen stilvollen Holzboden, der die Räume in Wärme und Eleganz taucht.

Alle vorgenommenen Änderungen in der Wohnung sind genehmigt und entsprechen den aktuellen Vorschriften, was die Vermietung und den zukünftigen Mietvertrag nahtlos gestaltet.

Diese Investoren-Wohnung bietet eine hervorragende Gelegenheit, von dieser bereits mittelfristig **befristet vermieteten** Einheit mit hochwertiger Ausstattung und ertragreichen Annehmlichkeiten zu profitieren. Die **Rendite wird endverhandelt**.

Es können **2 Garagenplätze** zusätzlich gekauft werden á € **35.000,-** exkl. USt.

Der angegebene **Verkaufspreis** versteht sich als **Nettopreis** - beim Verkauf werden

zusätzlich 20 % USt. verrechnet.

Infrastruktur und Kultur:

Eine der herausragenden Sehenswürdigkeiten in Meidling ist das Schloss Schönbrunn, ein beeindruckendes barockes Schloss, das von weitläufigen Gärten umgeben ist. Dieser Bezirk beherbergt auch das berühmte Technische Museum Wien, das eine faszinierende Sammlung technischer Errungenschaften bietet.

Öffentlicher Verkehr:

Die Wohnung befindet sich nur 2 Minuten zu Fuß vom Meidling Hauptbahnhof entfernt. Vom Hauptbahnhof haben Sie Zugang zur U-Bahn-Linie U6 sowie zur Straßenbahnlinie 62 und den Buslinien 15A, 59A, 62A, 7A, 7B, 8A und 9A. Diese hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht es Ihnen, die Stadt bequem zu erkunden und zu verschiedenen Zielen zu gelangen.

Auto:

Falls Sie mit dem Auto anreisen, ist die Autobahnauffahrt für die Südbahn nur 15 Minuten entfernt. Dies bietet eine schnelle und einfache Anbindung an das Autobahnnetz, was besonders praktisch ist, wenn Sie von außerhalb der Stadt kommen.

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap