

## **ANLEGERWOHNUNG IN TOP LAGE**



**Objektnummer: 6352/1774**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 107,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,33
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	240,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



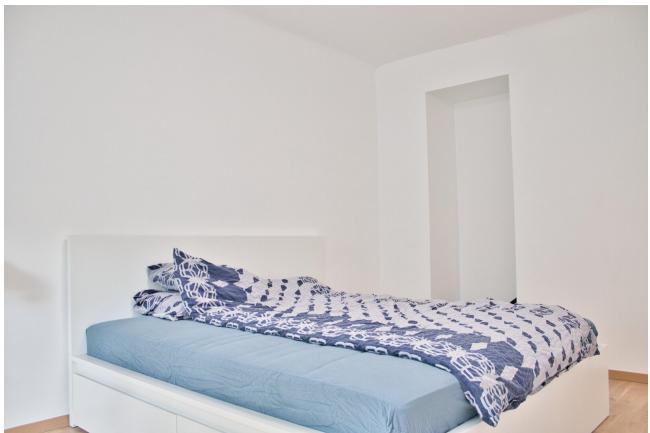
RELIUM REAL ESTA

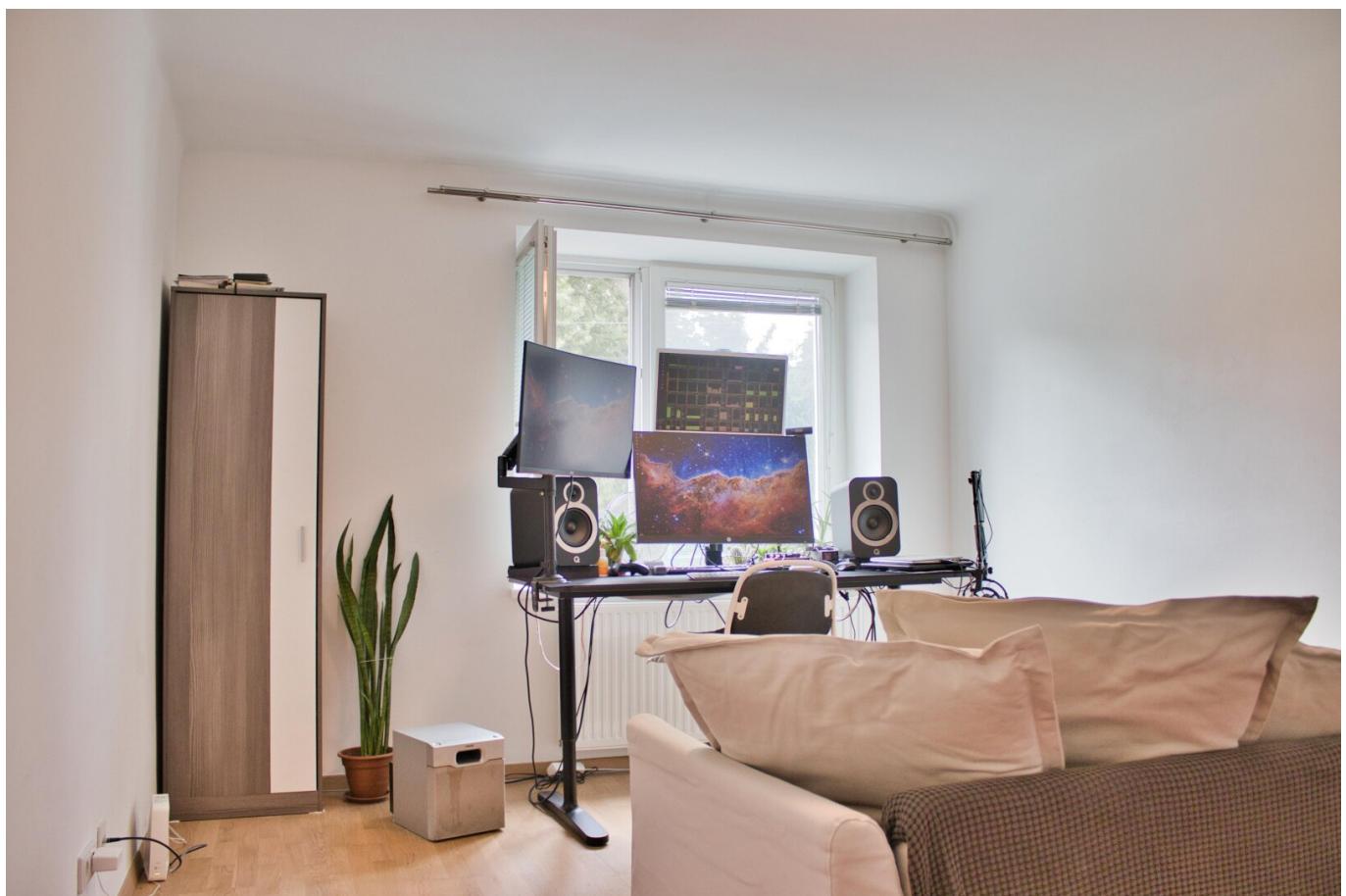
### AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

T +43 677 61510881  
H +4367761616848







# Objektbeschreibung

Mit folgendem Link gelangen Sie zu einer **Online-Besichtigung des Objektes:**

[ONLINE BESICHTIGUNG](#)

## Highlights

- \* Hochwertiger Parkettboden
- \* Hochwertige Einbauküche
- \* Voll möbliert
- \* Wunderschönes renoviertes Badezimmer
- \* Zentrumsnahe Ruhelage

Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie folgende **Telefonnummer: +43 67762026546**

Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung umfasst ca. 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich im 1. Liftstock eines charmanten Wohnhauses in zentrumsnaher Lage im 21. Wiener Bezirk.

Vor allem überzeugt die Wohnung durch die hochwertige Einbauküche, das wunderschöne Badezimmer und den hochwertig verlegten Parkettboden.

Wenn Sie Ihr potenzielles neues Zuhause betreten, gelangen Sie in einen gut geschnittenen Vorräum, über den sowohl ein Badezimmer und eine großflächige Küche mit hochwertiger Markeneinbauküche erreichbar sind. Wenn Sie weiter entlang des Vorräums gehen, gelangen Sie in das geräumige Wohnzimmer, welches durch viel Licht eine sehr angenehme Atmosphäre überzeugt. Weiters gibt es einen Raum, wo sich das Schlafzimmer befindet, welches sehr ähnlich wie das Wohnzimmer sehr geräumig und lichtdurchflutet ist.

Die Betriebskosten belaufen sich auf 240 € exkl. Rücklage bzw. Heizkosten. Geheizt wird dieses Haus durch eine Gasheizung.

Aktuell befindet sich ein treuer Mieter in der Wohnung welcher verlässlich **830 EUR Miete bezahlt**. Sein Vertrag läuft 1,5 weitere Jahre und kann auch bei Bedarf vorzeitig ausziehen.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für

eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer:  
**+4367762026546**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap