# Exklusive 2 - Zimmer Garten Wohnung gesucht? --- Inkl. hochwertiger Einbauküche / Garagenstellplatz /// BEFRISTET VERMIETET BIS 2027

**Objektnummer: 5387/6359**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1110 Wien |
| **Baujahr:** | 2023 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 52,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 214,00 m² |
| **Gesamtfläche:** | 214,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Garten:** | 168,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 24,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,59 |
| **Kaufpreis:** | 440.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 115,87 € |
| **Heizkosten:** | 57,94 € |
| **USt.:** | 23,18 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

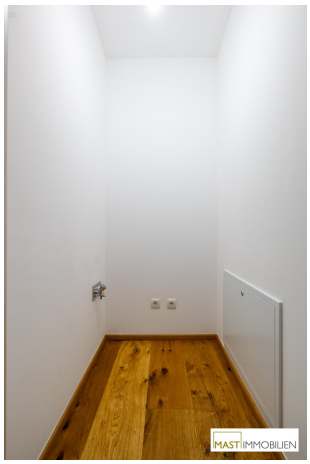
MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

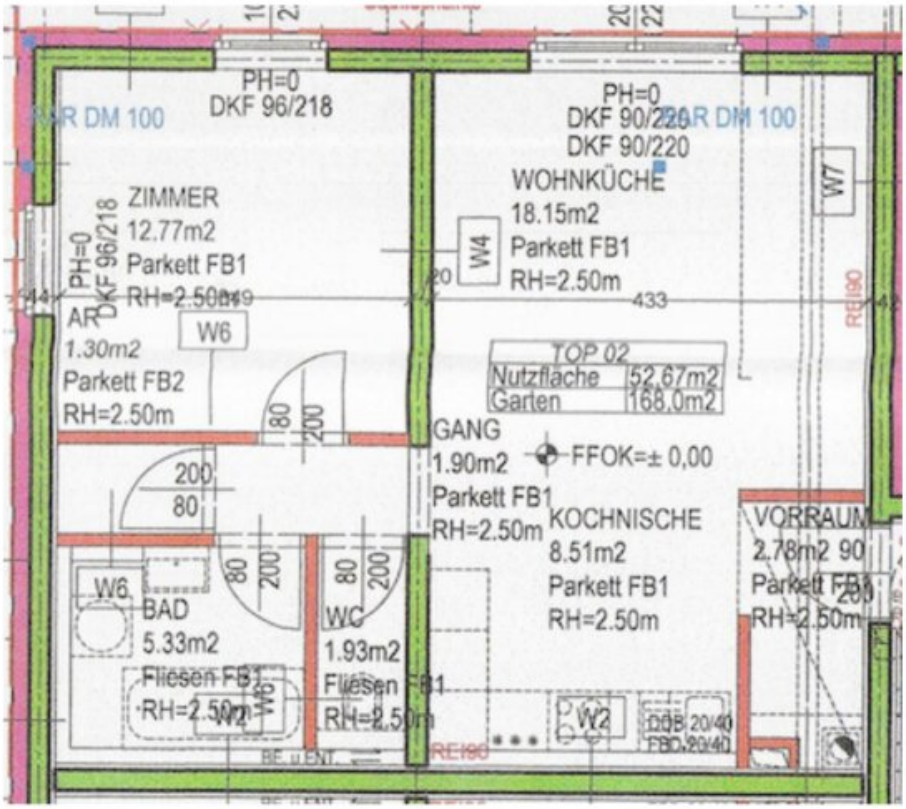
MAST IMMOBILIEN


MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN




MAST IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

**Sie sind auf der Suche nach einer exklusiven Wohnung**

*Hier finden Sie Ihren Wohn(T)raum in optimaler Lage direkt im beliebten 11. Wiener Gemeindebezirk*

**Highlights der Liegenschaft/Wohnung:**

- Hochwertiger Parkett "Langdiele"
- KUNEX Innentüren
- Exklusive Einbauküche inkl. Geräte
- Fußbodenheizung
- 3 fach verglaste Fenster "INTERNORM"
- Raffstores elektrisch
- Personenlift (bis in die Garage)
- Garage
- Videogegensprechanlage

**Infrastruktur:**

Als nächstes öffentliches Verkehrsmittel steht Ihnen die **Autobuslinie "72A"** zur Verfügung, dieser befördert sie binnen weniger Minuten direkt ins Gasometer oder zur Schnellbahn Simmering.

Nahversorger wie z.B. Billa oder Billa Plus befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft.

**Raumaufteilung:** (Top 2)

Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie in ein großzügigen Wohn- & Speisebereich, veredelt mit hochwertigen Küche inkl. Geräte. Der Zugang in den Garten erfolgt durch das Wohnzimmer und auch durch das Schlafzimmer. Das WC mit Waschbecken ist natürlich vom Badezimmer getrennt begehbar. Das Bad wurde mit einer Dusche & Waschbecken ausgestattet. Ein Kellerabteil ist im Mietpreis inkludiert. Ein Stellplatz in der Garage kann optional angemietet werden.

- Vorraum / Eingangsbereich

- Wohnküche inkl. Geräte

- Schlafzimmer

- Badezimmer mit Dusche

- sep. WC mit Waschbecken

- Eigengarten ca. 150 m²

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

**Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

**MA.ST Immobilien & Design e.U.**

Kosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5%

- Eintragungsgebühr: 1,1%

- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.

- KV & Abwicklung des Notars: ca. 1,5% zzgl. MwSt.

**Details zum Mietverhältnis:**

- **948,-- € Netto Mieteinnahme**
- **Befristet bis Nov. 2027**
- **Rendite: ca. 2,7% netto**

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

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap