

**+++NEU+++ Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und  
Top-Infrastruktur! Millenium City Nähe**



**Objektnummer: 4824**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1200 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1975                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 80,39 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 91,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 81,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 2,03                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 389.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 96,46 €                                 |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 145,52 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 37,20 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Roman Babadschanov**

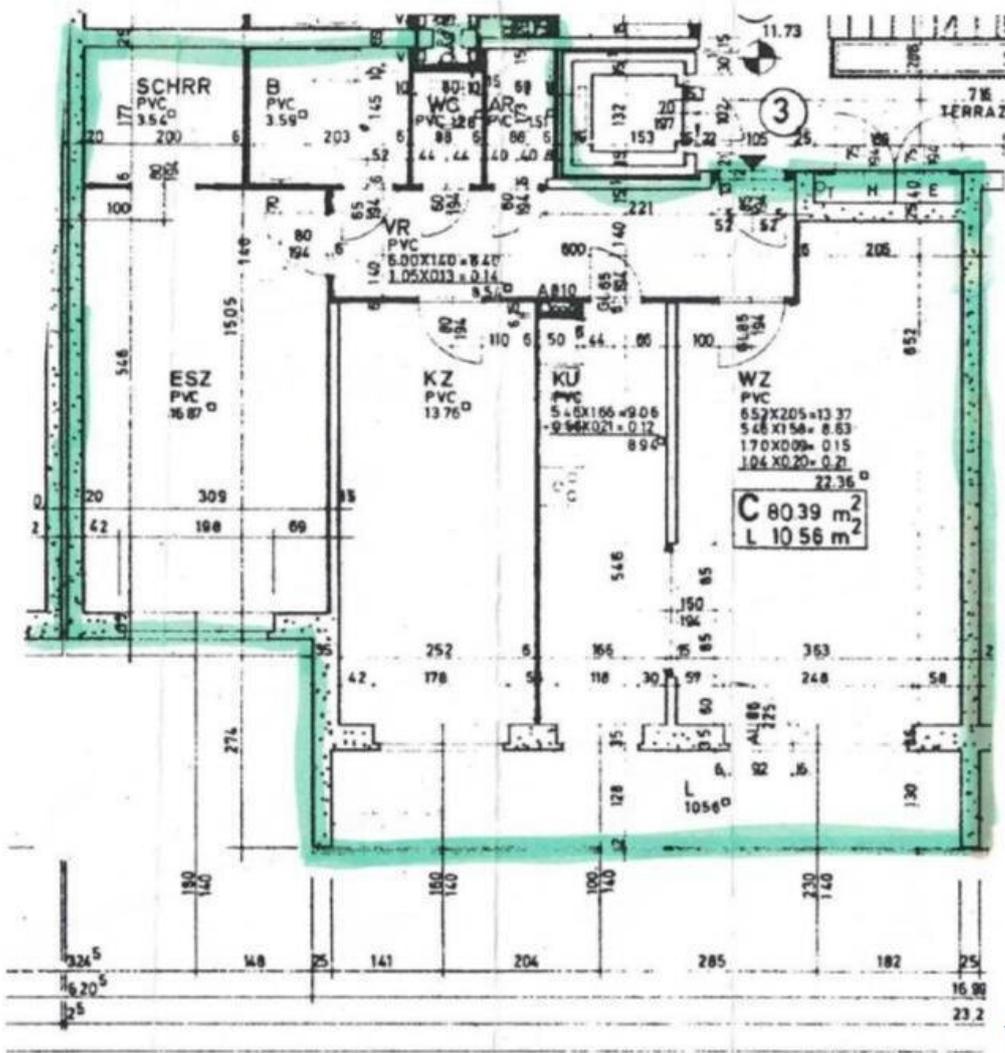
LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B











LANDAA

# Objektbeschreibung

## Objektdetails:

- **Wohnfläche:** ca. 91 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3 (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer)
- **Etage:** 1. Liftstock
- **Loggia:** Vorhanden
- **Adresse:** Nähe U-Bahnstation Dresdner Straße, 1200 Wien

## Beschreibung:

Diese ansprechende 3-Zimmer-Wohnung im 1. Liftstock eines modernen Neubauhauses bietet einen durchdachten Grundriss und hochwertige Ausstattung. Die Wohnung verfügt über eine Loggia und ist perfekt geeignet sowohl als Anlageobjekt als auch zur späteren Eigennutzung.

## Ausstattung:

- **Wohnzimmer:** Helles und geräumiges Wohnzimmer
- **Schlafzimmer:** Ruhige Schlafoase

- **Kinderzimmer:** Ideal auch als Büro oder Gästezimmer nutzbar
- **Einbauküche:** Moderne Einbauküche mit allen notwendigen Geräten
- **Badezimmer:** Zeitgemäßes Bad mit Wanne
- **WC:** Separat
- **Bodenbeläge:** Hochwertiger Parkettboden und Fliesen

#### **Besonderheiten:**

- **Derzeit vermietet:** Mietvertrag bis 2026 (vorzeitige Mietvertragsauflösung möglich)
- **Mieteinnahmen:** € 1.350,- monatlich
- **Lift:** Barrierefreier Zugang

Diese top gelegene 3-Zimmer-Wohnung ist ideal als Anlageobjekt mit soliden Mieteinnahmen bis 2026. Nutzen Sie die Chance und investieren Sie in eine Immobilie in bester Lage von Wien.

Bei Interesse vereinbaren Sie bitte einen Besichtigungstermin.

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 <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap