

**Jetzt reduziert: 2-Zimmer-Investmentperle in 1130 Wien –  
Renoviert & Mietzinsfrei**



**Objektnummer: 597**

**Eine Immobilie von Atrium Global Investment**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien, Hietzing
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 69,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,38
<b>Kaufpreis:</b>	275.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	116,89 €
<b>USt.:</b>	11,69 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bojan Djordjevic**

Atrium Global Investment  
Stadiongasse 4 Top V  
1010 Wien











# Objektbeschreibung

## Renovierte 2-Zimmer Wohnung – Attraktiv für Investoren!

Zum Verkauf gelangt eine modern renovierte 2-Zimmer Wohnung im ersten Stock eines Wohnhauses aus dem Jahr 1963.

Das Gebäude wurde 2024 thermisch saniert und die Wohnung selbst wurde im selben Jahr aufgewertet.

Im Haus gibt es keinen Aufzug.

### Raumaufteilung:

- **Entrée:** 5,29 m<sup>2</sup>
- **Wohnzimmer:** 18,09 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer:** 10,07 m<sup>2</sup>
- **Küche:** 8,36 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** 2,50 m<sup>2</sup>
- **WC:** 1,14 m<sup>2</sup>

### Ausstattung & Highlights:

- Umfassend renoviert im Jahr 2024 (neue Parkettböden, moderne Fliesen, )
- Hochwertige dreifach verglaste Fenster für optimale Energieeffizienz
- Ein Kellerabteil ist vorhanden

- **Attraktiv für Investoren:** Freies Mietverhältnis (MRG) bietet hervorragende Vermietungsmöglichkeiten

## **Lage & Infrastruktur:**

Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen Gegend in der Nähe der **U-Bahnstation Unter St. Veit (U4)** und der **Straßenbahlinie 10**. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitaktivitäten sind in wenigen Minuten erreichbar.

*Für weitere Fragen und Details steht Ihnen Herr Djordjevic unter Tel. Nr.: +43660 5451310 gerne zur Verfügung, oder per Mail unter: bojan@atrium-real.at*

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND UNSERER VERPFLICHTUNG, DEM EIGENTÜMER NACHWEIS ZU ERBRINGEN, ANFRAGEN NUR MIT VOLLESTEN KONTAKTINFORMATIONEN BEARBEITEN KÖNNEN.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap