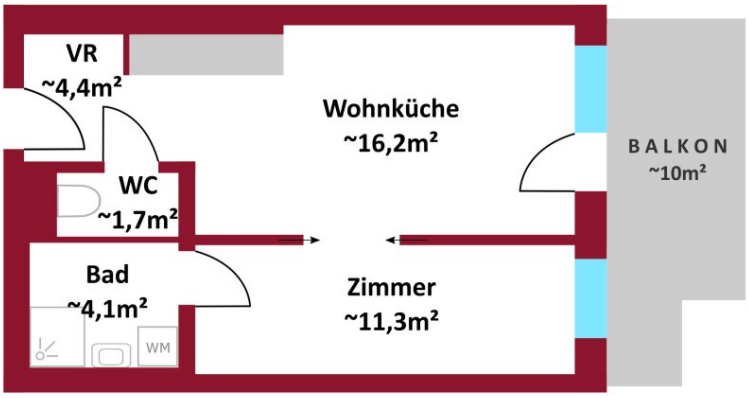
Attraktive Kapitalanlage: Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit hohem Vermietungspotenzial I energieeffizienter Neubau I Fußbodenheizung durch Fernwärme



Objektnummer: 15503

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2027
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	37,70 m²
Nutzfläche:	47,70 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	192.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.025,16 €

Provisionsangabe:

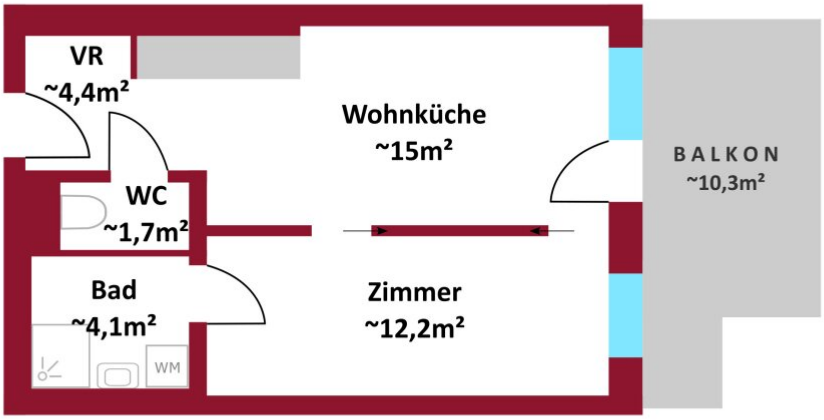
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Benjamin Bornschein

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 4255 264


VR
~4,4m²
Wohnküche
~15m²
BALKON
~10,3m²
WC
~1,7m²
Bad
~4,1m²
WM
Zimmer
~12,2m²

Objektbeschreibung

Sichern Sie sich eine **lukrative Investitionsmöglichkeit** mit dieser stilvollen 2-Zimmer-Wohnung auf ca. 37,7 m² Wohnfläche. Die durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung machen sie besonders attraktiv für langfristige Mieter. Der **offene Wohnbereich mit integrierter Küche** sowie das **Schlafzimmer mit eigenem Balkonzugang** sorgen für eine effiziente Nutzung des Wohnraums und erhöhen die Vermietbarkeit.

Ein weiteres Highlight ist der **großzügige Balkon mit ca. 10 m²**, der zusätzlichen Wohnwert schafft und Mieter anspricht, die urbanes Wohnen mit Freiluftqualität kombinieren möchten. **Bodentiefe Fenster** verleihen der Wohnung eine helle, einladende Atmosphäre, während die nachhaltige Bauweise für niedrige Betriebskosten sorgt – ein entscheidender Vorteil für Investoren und Mieter gleichermaßen.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und profitieren Sie von einer wertstabilen und renditestarken Immobilie in gefragter Lage!

Ausstattung:

- Fußbodenheizung durch Fernwärme.
- Dreifachverglasung mit außenliegenden, elektrisch bedienbaren Rollläden.
- Klimaanlage nachrüstbar.
- Hochwertige Parkettböden in Wohnräumen und Fliesen in Nassräumen.
- Modernes Badezimmer mit Dusche.
- separates WC.
- Wohnküche (Küchen können auf Wunsch eingebaut werden).
- Sicherheit: Ein Schlüssel für alle Zugänge im Haus.
- großzügiger Balkon mit ca. 10 m².

Gemeinschaftseinrichtungen:

- Fitnessraum
- Yoga-Raum

- Fahrradabstellplätze
- Tiefgarageplätze - alle für Elektrofahrzeuge nachrüstbar.
- Einlagerungsräume

Nachhaltigkeit:

- Energieeffizienz: Neubau mit sehr niedrigem Heizwärmebedarf.
- Photovoltaikanlage: Auf dem Dach und an der Fassade installiert.
- Betriebskosten: ca. 3 €/m² inkl. USt.

Diese Wohnung kann wahlweise als Eigennutzerwohnung (Eigenbedarf bzw. Vermietung ohne Option des Vorsteuerabzugs) oder als Anlage- / Vorsorgewohnung mit Umsatzsteuerausweisung gekauft werden.

Kaufpreis:

Der Kaufpreis als **Anleger** beläuft sich auf **192.000€ zzgl. USt.**

Der Kaufpreis als **Endnutzer** beläuft sich auf **219.000€.**

Gerne steht Ihnen Herr Benjamin Bornschein für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 4255 264 **zur Verfügung.**

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

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

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap