

HERVORRAGENDE 3 ZIMMER NEUBAUWHNG im 4. Liftstock



Einbauküche im Wohnzimmer

Objektnummer: 5570/488

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1961
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,40 m ²
Nutzfläche:	52,40 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 67,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,47
Kaufpreis:	234.999,00 €
Betriebskosten:	156,56 €
USt.:	15,66 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

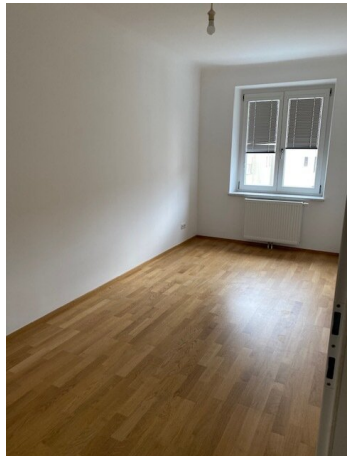
Dominik Kirschner

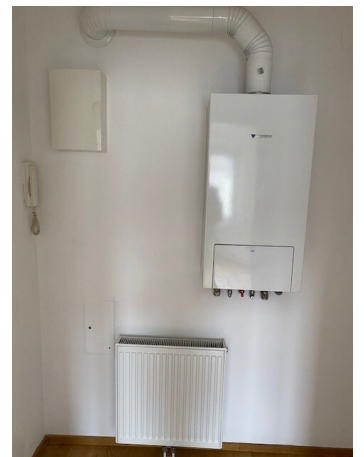
Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

T +43 6605195782

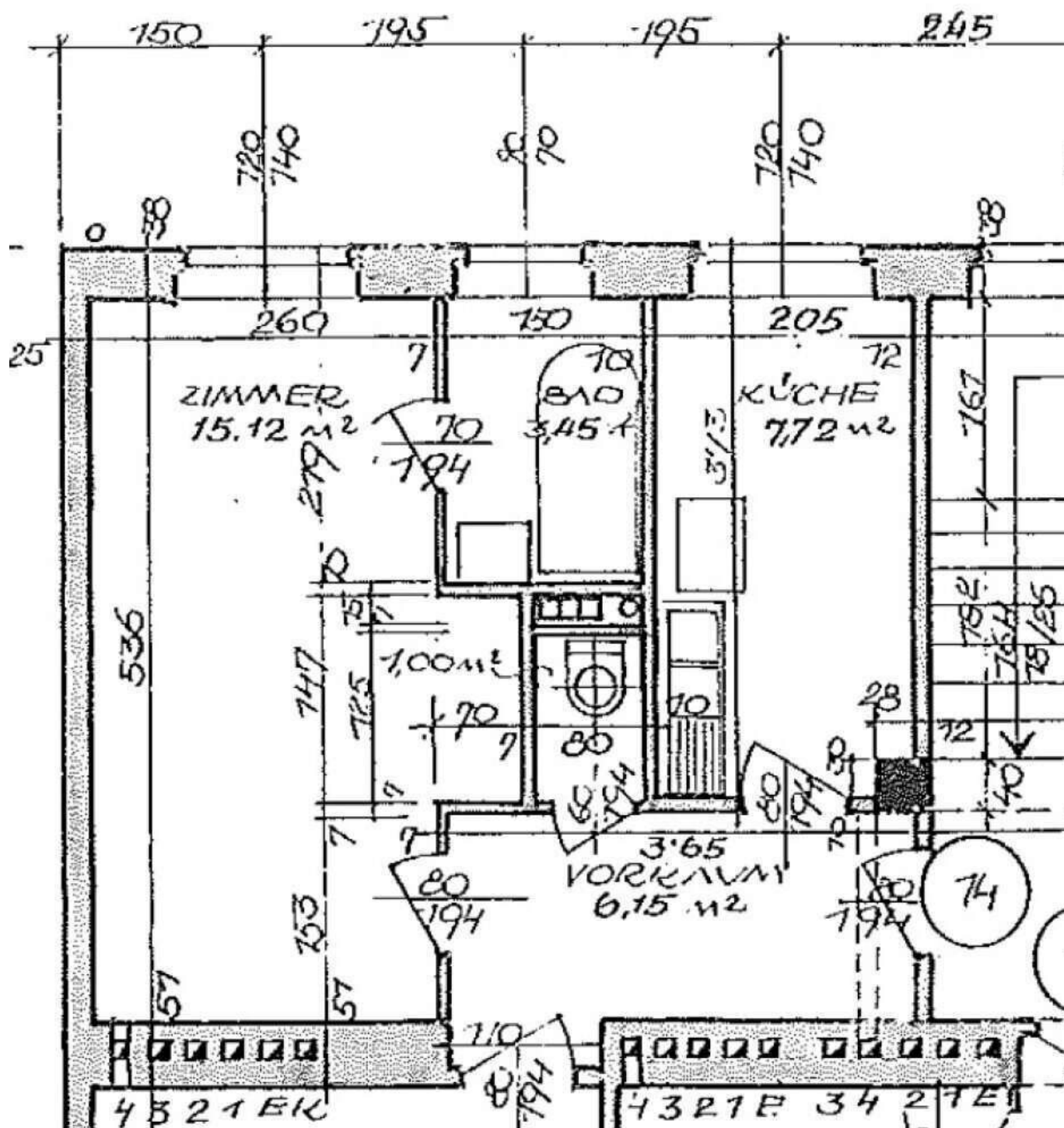
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Neuwertige Eigentumswohnung – Ideal für Investoren!

Wir freuen uns, Ihnen diese moderne Etagenwohnung im 4. Liftstock eines gepflegten Gebäudes in Wien anzubieten. Diese Immobilie ist perfekt für junge Familien oder Investoren, die eine attraktive Kapitalanlage in einer begehrten Lage suchen.

- **Lage:** 1100 Wien – zentral und gut angebunden, umgeben von allen wichtigen Annehmlichkeiten.
- **Kaufpreis:** eine hervorragende Gelegenheit, in den Wiener Immobilienmarkt zu investieren.
- **Fläche:** 52,40 m², aufgeteilt in 3 Zimmer – ideal für Paare oder kleine Familien - hervorragender Grundriss für Eigennutzer oder Vermietung
- **Zustand:** Die Wohnung ist neuwertig und bietet modernes Wohnen in einem attraktiven Umfeld.

Räumliche Aufteilung:

- Vorraum
- Geräumiges Wohnzimmer mit Einbauküche
- 2 separate Kabinette
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC

Ausstattung: Die Wohnung überzeugt mit Fliesen und Parkett, einer modernen Gasheizung (Gas-Therme) sowie einem Bad mit Fenster und Dusche. Ein Personenaufzug ist vorhanden, um den Zugang zu erleichtern.

Verkehrsanbindung: Hervorragende Erreichbarkeit durch Busse, U-Bahnen, Straßenbahnen und den Bahnhof in unmittelbarer Nähe.

In der Nähe: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten sowie Supermärkte und Bäckereien sind nur wenige Schritte entfernt.

Wichtige Informationen:

- Befristet vermietet bis 30.11.2025
- Nettomiete pro Monat: € 632,05

Diese Wohnung eignet sich hervorragend als Kapitalanlage, da der angemessene Mietzins zur Anwendung kommt. Nutzen Sie die Gelegenheit, in diese neuwertige Wohnung zu investieren!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap