ANLEGERWOHNUNG IM 22. BEZIRK NÄHE U1 KAGRANER PLATZ - GUT VERMIETETE GARTENWOHNUNG - AUSGEZEICHNETE LAGE

Objektnummer: 4619

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

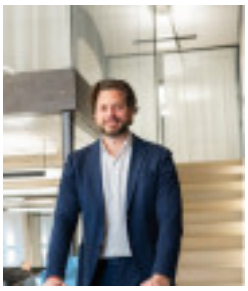
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagramer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,18 m²
Nutzfläche:	104,21 m²
Gesamtfläche:	104,21 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	38,28 m²
Keller:	1,13 m²
Heizwärmebedarf:	B 48,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	300.000,00 €
Betriebskosten:	87,21 €
USt.:	10,15 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



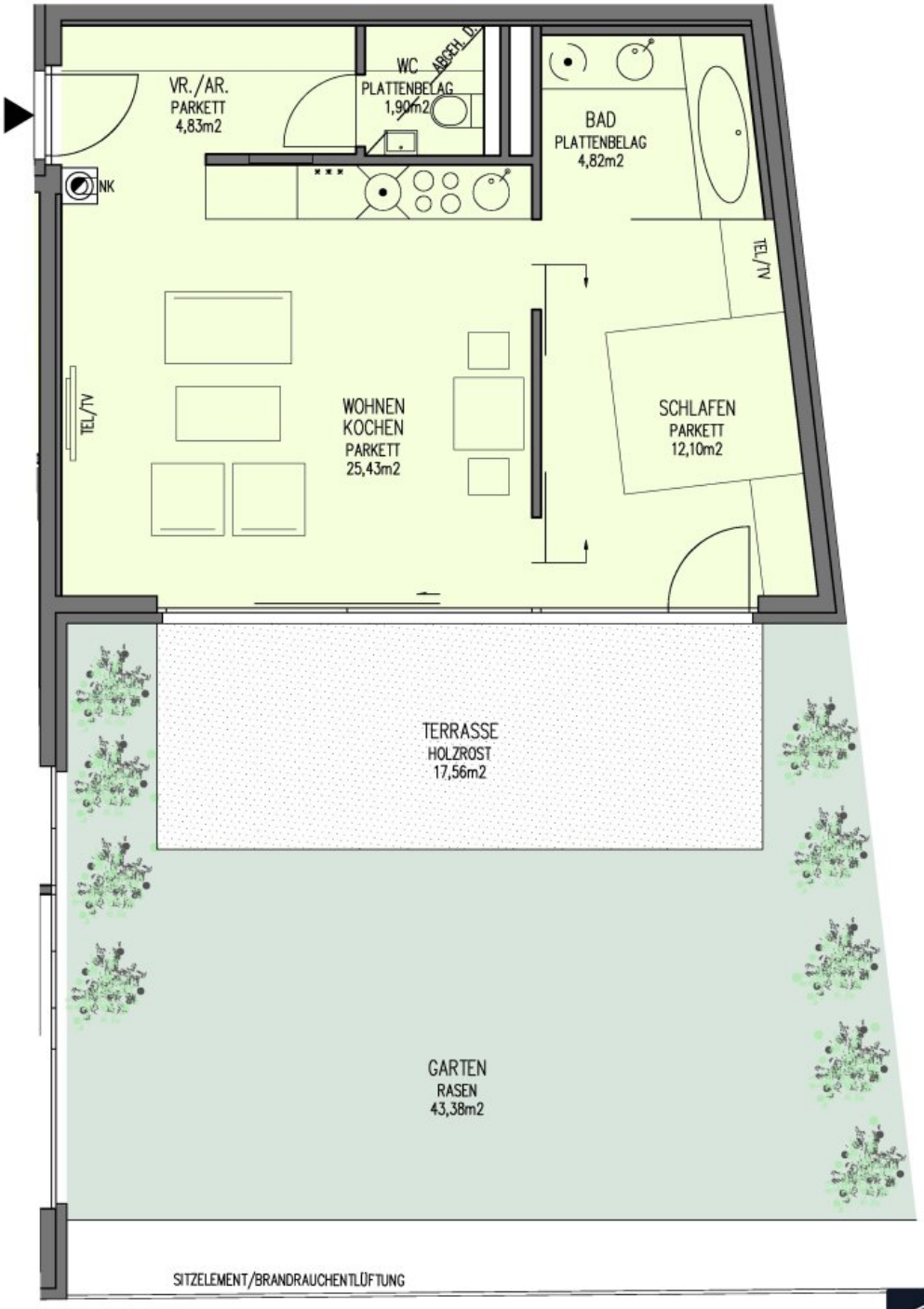
Neutor
Real Vertrieb

Neutor
Real Vertrieb

RAPID
Prosecco
Neutor
Real Vertrieb

Neutor
Real Vertrieb

Neutor
Real Vertrieb



Neutor
Real Vertrieb

Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Gartenwohnung im Erdgeschoss des 22. Bezirks, derzeit vermietet, bietet eine hervorragende Kombination aus modernem Komfort und ansprechender Lage – ideal für Investoren auf der Suche nach einer renditestarken Immobilie.

Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 48,18 m²

Terrasse: ja ca. 17,75 m²

Garten: ja, ca. 38,28 m²

Zimmer: 2

Rollladen: ja

Küche: offene Wohnküche

Badezimmer: 1, mit Badewanne

WC: ja - separat mit Handwaschbecken

Stock: Erdgeschoss

Heizung: Fernwärme, Zentralheizung

Fahrradraum: ja

Keller: ja

Lift: ja

Waschküche: ja

Vermietet bis: 31.08.2026

Nettomiete Whg: ca. € 10.874,64 pro Jahr HMZ netto

Rendite: ca. 3,62 %

Beschreibung:

Wir präsentieren Ihnen eine hervorragende Anlagewohnung im begehrten 22. Bezirk, nahe dem Kagraner Platz. Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Neubauhauses und bietet Ihnen eine solide Investitionsmöglichkeit mit attraktiver Rendite. Der großzügige Wohn- und Essbereich der Wohnung stellt den zentralen Mittelpunkt des Zuhauses dar und überzeugt durch seine offene Gestaltung und lichtdurchflutete Atmosphäre. Hier trifft modernes Wohnen auf stilvolle Eleganz: Große Fensterfronten sorgen für einen hellen und freundlichen Raum, der sich ideal für gesellige Zusammenkünfte oder entspannte Abende eignet. Die offene Architektur der Wohnküche integriert sich nahtlos in den Essbereich, wodurch ein harmonischer Raumfluss entsteht. Direkt vom Wohn- und Essbereich aus haben Sie Zugang zur Terrasse und zum Garten, was den Raum zusätzlich erweitert und Ihnen die Möglichkeit bietet, bei schönem Wetter im Freien zu speisen oder die Sonne zu genießen. Die Kombination aus offener Küche, komfortablem Essbereich und direktem Zugang zu den Außenbereichen schafft eine besonders einladende und funktionale Wohnatmosphäre. Das Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort mit direktem Zugang zum Badezimmer sowie zur Terrasse und zum Garten. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht, während der Zugang zur Terrasse und zum Garten eine nahtlose Verbindung zum Außenbereich ermöglicht, ideal für entspannte Momente im Freien. Das separate WC der Wohnung ist funktional und praktisch gestaltet. Es ist mit einem Handwaschbecken ausgestattet, was zusätzlichen Komfort bietet. Die klare, moderne Ausstattung der Wohnung sorgt für eine angenehme Nutzung und ergänzt die übrigen Badezimmeranlagen harmonisch.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und bietet somit eine sofortige Rendite. Der bestehende Mietvertrag sichert Ihnen eine stabile Einkommensquelle.

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt.

Kosten:

KP: € 300.000,- zzgl. 20 % USt

BK: € 151,51 inkl. Rep-Rücklage, inkl. USt.

Provision: 3 % vom KP zzgl. USt.

Lage und Infrastruktur:

Die Wagramerstraße profitiert von einer ausgezeichneten U-Bahn-Anbindung, die als wesentlicher Vorteil für die Bewohner und Besucher gilt. Die nächste U-Bahn-Station, die U1, ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum von Wien. Diese Linie verbindet zahlreiche wichtige Punkte der Stadt, darunter Sehenswürdigkeiten, Einkaufsviertel und geschäftliche Zentren.

Durch die rasche Erreichbarkeit der U-Bahn-Station wird das Pendeln für Berufstätige erheblich erleichtert, während sich auch Freizeitmöglichkeiten in anderen Teilen der Stadt problemlos erkunden lassen. Die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz trägt zur Attraktivität der Wagramerstraße 124 bei und macht die Lage besonders für Menschen, die Wert auf Mobilität und Erreichbarkeit legen, interessant.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <2.250m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap