

**Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in 1100 Wien –  
Jetzt kaufen für 139.000 €!**



**Objektnummer: 25624**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	31,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	139.990,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	111,42 €
<b>Heizkosten:</b>	43,19 €
<b>USt.:</b>	19,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Eszter Virasztó**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 703

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







## Objektbeschreibung

**Anleger aufgepasst:** Dieses Objekt wird *noch nicht offiziell inseriert* – aber Sie haben jetzt schon Zugriff darauf.

Eine erstklassig sanierte Loggiawohnung in einem der wachstumsstärksten Bezirke Wiens – **inkl. laufendem Mietvertrag.**

### ? Die Fakten, bevor es alle erfahren:

? **Top-modernisierte ca. 31 m<sup>2</sup> Wohnung** mit Loggia – bezugsfrei? Nein, **fix vermietet bis 30.11.2025!**

? **Einnahmen ab Tag 1** – aktuelle Netto-Miete: **EUR 579,60**

? **Gesamtbelastung für den Mieter (inkl. BK, Heizung, USt): nur EUR 811,95**

? **Wertsteigerung vorprogrammiert** – Favoriten entwickelt sich rasant

? **Top-Lage:** U-Bahn, Einkauf, Freizeit – alles in Gehweite

?? **Sanierungszustand:** gut – kaum Folgekosten

? **Dieses Objekt wird in Kürze öffentlich gelistet – aber bis dahin haben nur wenige Zugriff.**

? Nutzen Sie diesen Vorsprung. Denn wenn's alle sehen, ist es zu spät.

? **Sichern Sie sich dieses Off-Market-Investment, solange es noch möglich ist.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap