

**# SQ - ELEGANTE 2 ZIMMER DG-WOHNUNG MIT 2  
TERRASSEN - BEFRISTET VERMIETET BIS 30.06.2025**



**Objektnummer: 20342**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	40,60 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	40,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,89 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.008,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	56,48 €
<b>USt.:</b>	5,65 €

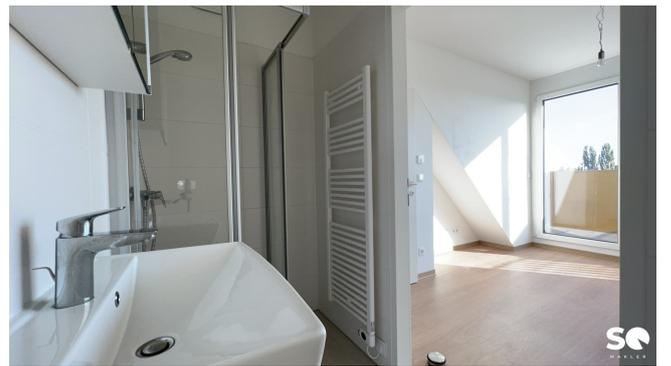
## Ihr Ansprechpartner



**B.A Arkadi Moullaev**

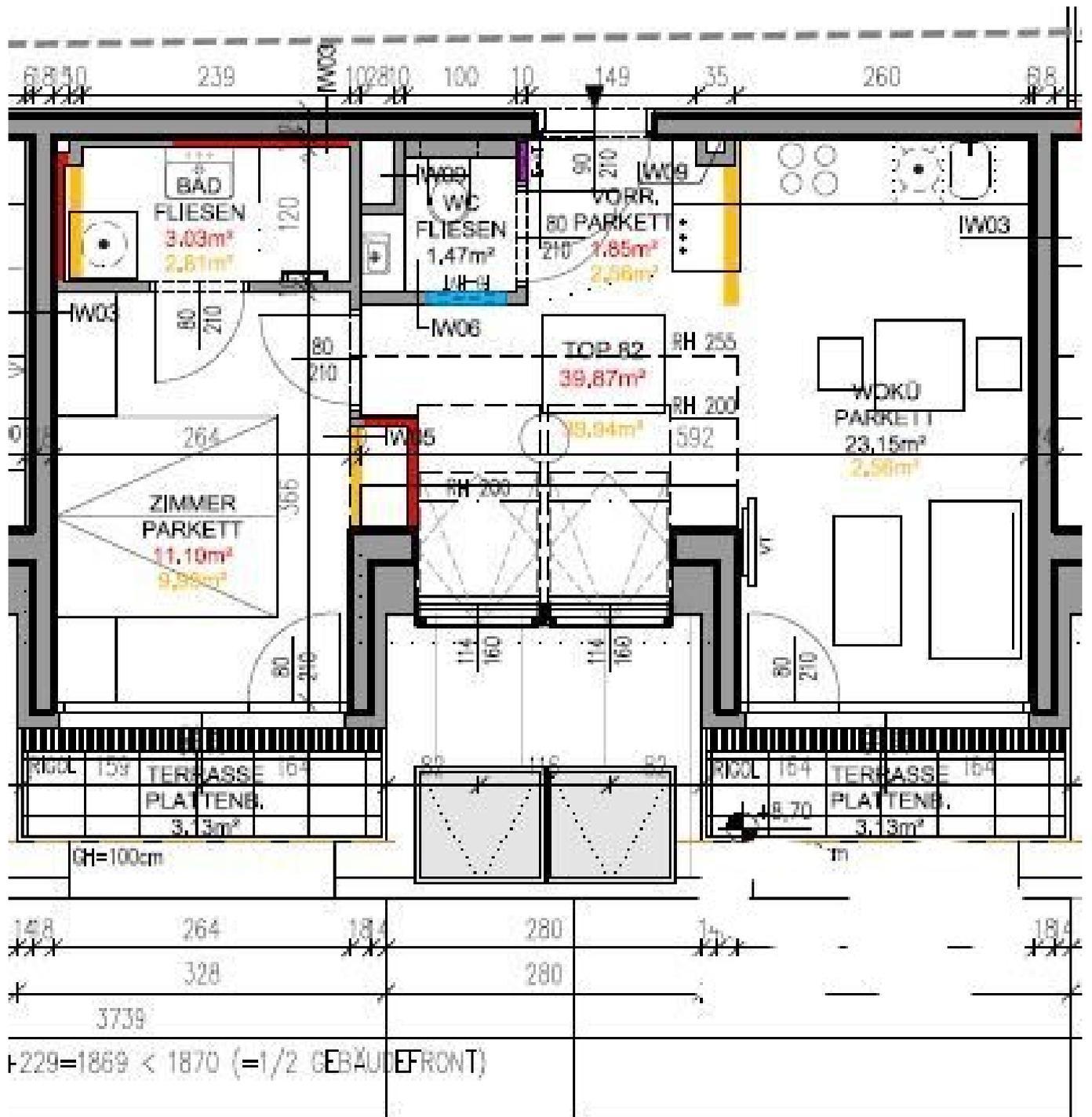
STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufengasse 8/3/6  
1010 Wien

T 0676844299202  
H 0676844299202









## Objektbeschreibung

Zur Verkauf gelangt eine Wohnung im 2. DG mit 2 Zimmern, einer Wohnküche und 2 Terrassen mit je ca. 3m<sup>2</sup>.

### Eckdaten im Überblick Top 82:

- WNFL: ca. 40,60 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2
- WC: Ja
- Bad: Ja
- Wohnküche: Ja
- Terrasse: Ja
- Fahrradraum: Ja
- Befristet vermietet bis 30.06.2025
- Nettoertrag pro Monat: € 623,27
- Nettoertrag pro Jahr: € 7.096,01

### Beschreibung:

Betreten Sie die Wohnung befinden Sie sich im Vorraum mit WC zu Ihrer rechten. Der

Vorraum bietet genügend Platz für eine Kommode mit Abstellmöglichkeiten für Schuhe, Mäntel, Jacken etc. Durch die großen Fensterflächen an der Deckenschräge, wird der ganze Wohnbereich mit Tageslicht ausgeleuchtet. Das Wohnzimmer besticht durch eine wunderschöne Markenküche von EWE, die mit allen notwendigen Gerätschaften ausgestattet ist. (Kühlschrank mit Gefrieroption, Backofen, Herd, Dunstabzug).

Wie auch das Wohnzimmer, ist der Schlafbereich durch die großen Fensterflächen sehr hell ausgeleuchtet. Das Badezimmer mit geräumiger Steh-Dusche, Handwaschbecken, Spiegelschrank und Waschmaschinenanschluss besticht auf den ersten Blick durch die moderne Kombination aus Anthrazitboden und weißen Wandfliesen.

Die Terrassen bieten einen weitläufigen Ausblick und genügend Platz für einen kleinen Tisch mit Stühlen.

### **Ausstattung:**

Die gesamte Wohnanlage wurde im Jahre 2020 fertiggestellt. In allen Wohnungen wurde besonders auf eine moderne- und hochwertige Innenausstattung geachtet. In Schlaf- und Wohnräumen findet sich ein moderner Eichen-Parkettboden. BAD und WC überzeugen durch helle Anthrazit Bodenfliesen sowie Wandfliesen in Weiß matt oder glänzend. Dusche, WC, Handwaschbecken und Fußbodenheizung sind vorhanden. Die Küche ist mit Dunstabzug, E-Herd, Backrohr und Ceranfeld, sowie Kühlschrank-Gefrierkombination und Geschirrspülern ausgestattet. Wohn- und Schlafzimmer verfügen über Fußbodenheizung.

### **Lage:**

Die U-Bahn-Station U1 (Neulaa) ist nur 6-8 Gehminuten entfernt. Die Busanbindungen 16A, 17A, 67A-B, N67 sind in nur wenigen Gehminuten zu erreichen. Supermärkte, Apotheken und Restaurants befinden sich alle in einem Umkreis von ca. 300 Metern. Außerdem bietet der nur wenige Meter entfernte Fluss viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

### **Kosten:**

- Kaufpreis: € 199.000,--
- Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

**Kontakt:**

Für Fragen und/oder Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Moullaev unter +43 676 84 42 99 202 oder unter [moullaev@stadtquartier.at](mailto:moullaev@stadtquartier.at)

Weitere Objekte finden Sie unter: [www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at)

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 <1.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <4.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap