# # SQ - PERFEKTE 2 ZIMMERWOHNUNG MIT LOGGIA -1.ETAGE - 1100 WIEN - FH NÄHE - BEFRISTET VERMIETET BIS 14.12.2026



Objektnummer: 20341

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group** 

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Etage

Land: Österreich PLZ/Ort: 1100 Wien

Baujahr: 2020

Zustand: Gepflegt
Alter: Neubau

Wohnfläche: 38,50 m²

Nutzfläche: 42,00 m²

Gesamtfläche:42,00 m²Zimmer:2Bäder:1WC:1

 Kaufpreis:
 199.000,00 ∈ 

 Kaufpreis / m²:
 4.738,10 ∈ 

 Betriebskosten:
 58,45 ∈ 

 USt.:
 5,85 ∈ 

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **B.A Arkadi Moullaev**

STADTQUARTIER Home GmbH Börseplatz 1/1/7 1010 Wien

T 0676844299202 H 0676844299202

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



























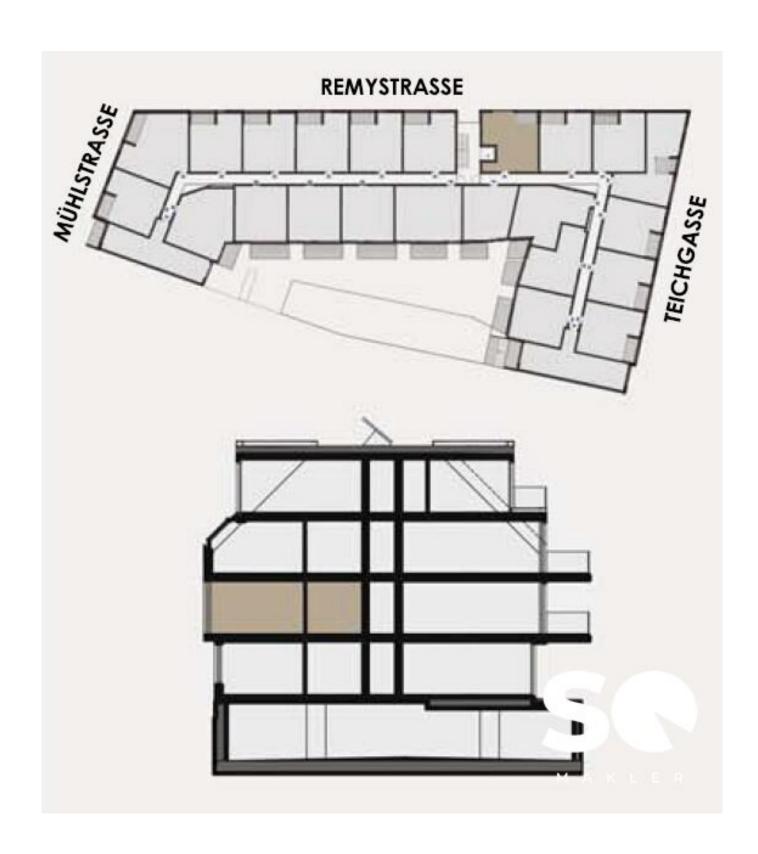












# **Objektbeschreibung**

Zur Verkauf gelangt eine Wohnung im 1. Stock mit 2 Zimmern, einer Wohnküche und  $\,$  ca. 3  $\,$ m² großen Loggia.



- Loggia Ja
- Fahrradraum: Ja
- Befristet vermietet bis 14.12.2026
- Nettoertrag pro Monat: € 511,08
- Nettoertrag pro Jahr: € 6.132,96

## 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

Weitere Objekte finden Sie unter: www.stadtguartier.at

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 <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