

Traumhafte GARTENWOHNUNG - BEFRISTET VERMIETET - VORSORGEWOHNUNG



Objektnummer: 5570/531

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagramer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,08 m ²
Nutzfläche:	110,02 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	43,38 m ²
Heizwärmebedarf:	B 48,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	284.900,00 €
Betriebskosten:	87,21 €
USt.:	9,86 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

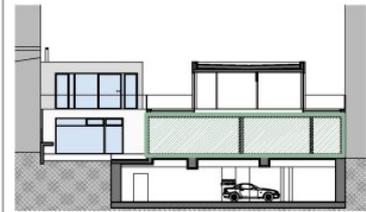
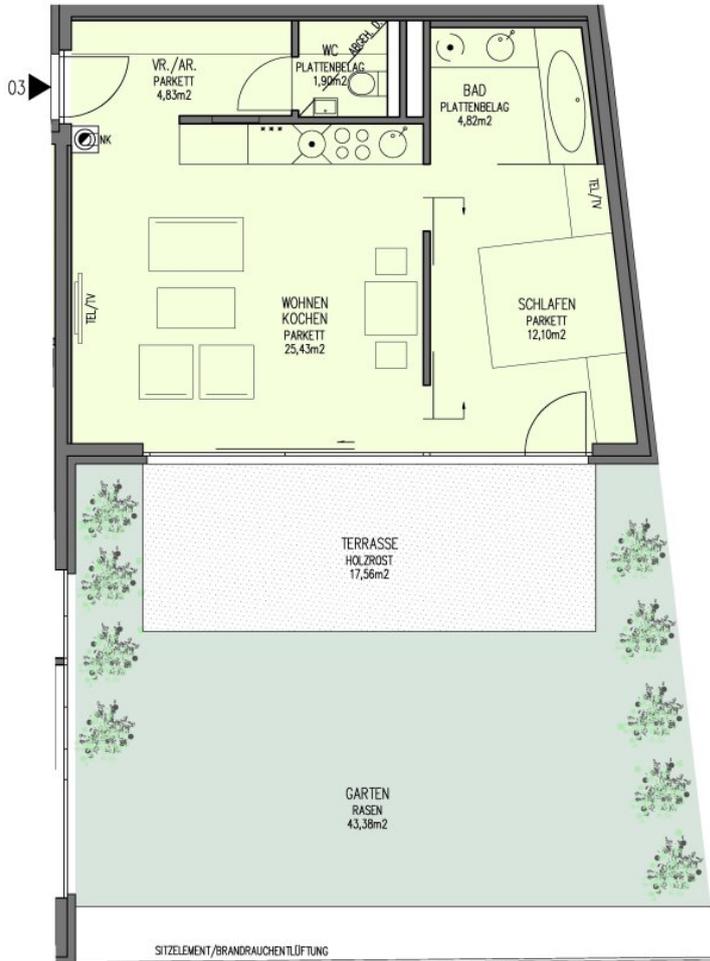
Ihr Ansprechpartner

Dominik Kirschner

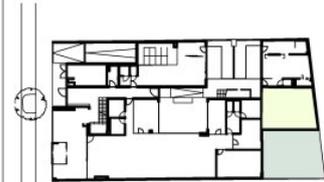
Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

T +43 6605195782

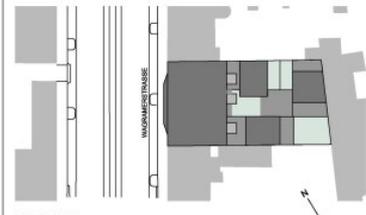
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



SCHNITT



ÜBERSICHT Erdgeschoss



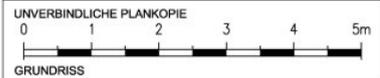
LAGEPLAN

TOP 03

Erdgeschoss

WNFL. 49,08 m²
 TERRASSE 17,56 m²
 GARTEN 43,38 m²

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Küche, Badewanne, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Spielplatz- und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Cirka - Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



DATUM: 22.12.2011

Objektbeschreibung

Suchen Sie eine moderne **Gartenwohnung** in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Wien? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Diese traumhafte Gartenwohnung befindet sich im **Erdgeschoss** eines neu errichteten Wohnhauses in **1220 Wien** und bietet Ihnen auf **49,08 m² Wohnfläche** alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Wohnen benötigen. Zusätzlich zur Wohnfläche erwarten Sie eine knapp **18 m² große Terrasse** sowie ein ca. **44 m² großer Garten**.

Wichtige Informationen:

- Diese Wohnung dient als **Vorsorgewohnung** zu Vermietungszwecken und wird mit **20% USt** verkauft – somit zu einem Preis von **€ 285.000 plus 20% USt** (die 20% USt. muss nicht effektiv gezahlt werden).
- Die Wohneinheit ist derzeit um einen **Nettomietzins von 804 Euro monatlich** bis zum **31.8.2026** vermietet.

Die Wohnung besticht durch ihre **hochwertige Ausstattung** und moderne Architektur. Der großzügige Wohnbereich mit offener Küche ist lichtdurchflutet und lädt zum Verweilen ein. Die bodentiefen Fenster lassen viel Tageslicht in die Wohnung strömen und bieten direkten Zugang zur Terrasse und dem eigenen Garten. Hier können Sie die warmen Sonnenstrahlen genießen und entspannte Stunden im Freien verbringen.

Die Wohnung verfügt über ein **geräumiges Schlafzimmer**, das ebenfalls Zugang zur Terrasse und zum Garten hat. Stellen Sie sich vor, wie Sie morgens aufwachen und den Tag mit einem herrlichen Blick ins Grüne beginnen. Das Badezimmer ist modern gestaltet und mit einer **Badewanne** ausgestattet, in der Sie nach einem langen Arbeitstag entspannen können. Hochwertige Fliesen und Parkettböden verleihen der Wohnung ein gemütliches und stilvolles Ambiente.

Diese Wohnung eignet sich nicht nur perfekt für **Singles oder Paare**, sondern auch als **Investitionsobjekt**. Die Lage im beliebten **22. Wiener Bezirk** und die moderne Ausstattung machen die Wohnung auch für Mieter äußerst attraktiv.

Auch die **Infrastruktur** lässt keine Wünsche offen. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür und bringt Sie innerhalb weniger Minuten zur U-Bahn, Straßenbahn oder zum Bahnhof. In der Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und vieles mehr.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin**. Wir freuen uns auf Sie!

er einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

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 <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