

Charmante Maisonette-Wohnung mit Südterrasse und 4% Rendite



Objektnummer: 666

Eine Immobilie von Atrium Global Investment

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1994
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	33,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 106,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	319.000,00 €
Betriebskosten:	95,29 €
USt.:	11,36 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nebojsa Stanisljevic

Atrium Global Investment
Stadiongasse 4/V
1010 Wien



Galaxy XCover 5



FINANZIERUNG, DIE ZU IHREM PROJEKT PASST



EIN VERGLEICH LOHNT SICH – WIR MACHEN IHN FÜR SIE

Jahrzehntelange Erfahrung.
 Persönliche Beratung.

- ✓ Maßgeschneiderte Finanzierung
- ✓ Unverbindlich & kostenlos
- ✓ Persönlicher Ansprechpartner

JETZT INFORMIEREN – ES LOHNT SICH!

Ihr persönlicher Finanzierungsexperte, + 43 699 11650314





Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gut vermietete 70 m² Maisonettewohnung in einem **überschaubaren, gepflegten Wohnhauses mit nur sechs Parteien** (Baujahr 1994) im alten Ortskern von Stammersdorf.

Raumaufteilung & Ausstattung

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und gliedert sich wie folgt:

- **Ebene 1:** Vorraum, großzügiger Wohnraum mit hoher Raumhöhe, voll ausgestattete Wohnküche im Landhausstil
- **Ebene 2:** Durch zwei Türen begehbares, teilbares Zimmer (derzeit genutzt als Schlafzimmer und Arbeitszimmer), Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Vom Obergeschoss führt eine Treppe auf den **Dachbalkon**, der einen unverbaubaren Blick über die Stadt bietet

Die Wohnung ist mit **Parkettböden** und **Einbauelementen** ausgestattet und präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Im Gemeinschaftsgarten steht eine **Allgemeinfläche zur Mitbenutzung** zur Verfügung.

Besonderheiten

- Rückzugsort mit hoher Lebensqualität
- Ruhige Innenhoflage mit südlicher Ausrichtung
- Dachbalkon mit Weitblick über Wien
- Ideale **Vorsorgewohnung** mit Entwicklungspotenzial

Highlights:

- Großzügige Südterrasse (14 m²), Vorgarten (33 m²), Frühstücksbalkon (3 m²)
- Heller Wohnraum mit Vollholzküche, modernes Bad mit Wanne & Dusche
- Mieteinnahme: ca. 1.100 € netto/Monat

- Befristeter Mietvertrag bis 2034 – stabile Vermietung
- Vorschreibung: 198,27 €

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen individuellen Besichtigungstermin.

Für weitere Fragen und Details steht Ihnen Herr Stanisjevic gerne zur Verfügung. Tel. Nr.: [+43 699 1165 0314](tel:+4369911650314) oder per Mail unter: stani@atrium-real.at

Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen Eigentümer und Makler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht! Irrtum und Änderungen vorbehalten!

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

"Hinweis: Bitte überprüfen Sie auch Ihren Spam-Ordner, um sicherzustellen, dass unsere Antwort nicht versehentlich dorthin verschoben wurde."

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <2.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap