

**PROVISIONSFREI !!! BEFRISTET VERMIETET!
WUNDERVOLLE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT
TRAUMHAFTEM, UNVERBAUBAREM FERNBLICK!**



Objektnummer: 145714

Eine Immobilie von 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	2017
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 23,56 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	330,00 €
USt.:	33,00 €

Ihr Ansprechpartner



Mario Moisi, MA, MBA

1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO
Heiligenstädter Lände 29/2. OG
1190 Wien

H +43 676 844 752 200

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









WNF

49,86 m²

BALKON mit ca. 17 m²

WOHNNUTZFLÄCHE

01	Vorraum 5,06 m ²	03	Wohnküche 22,58 m ²	05	Bad 4,39 m ²
02	Abstellraum 3,17 m ²	04	Zimmer 13,19 m ²	06	WC 1,47 m ²

SONSTIGES

07	Balkon 17,11 m ²
08	Kellerabteil 4,92 m ²



angezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Flächenangaben basieren auf derzeitigem Planungsstand und bedingt geringfügig abgeändert werden. Ansonsten gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten. Für Möbeleinbauten sind Naturmaße zu nehmen. siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung



Mario Moisi, MA

Vorname/Name

1MMO MK GmbH & Co KG

Name des Unternehmens/Immobilientreuhänder

Gesellschafter

Stellung im Unternehmen

Wien

Standort

AT01013164

Treuhänder-Nummer

385165w

Firmenbuchnummer

gültig bis

12/2025



Objektbeschreibung

Im **Quartier Belvedere** wird eine **absolute Besonderheit** verkauft.

Im **15. Liftstock** mit fantastischen **3 Metern Raumhöhe** gliedert sich die **neuwertige ca. 50 m² große Wohnung** in:

- **Vorraum**
- **Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss**
- **Großes Wohnzimmer mit traumhaftem, unverbaubarem Fernblick und Zugang zum Balkon**
- **Badezimmer mit Walk-in Dusche, Waschtisch und Handtuchtrockner**
- **Ein separates WC mit Handwaschbecken**
- **Schlafzimmer mit ca. 13 m² und ebenfalls einem Zugang zum Balkon**
- **Ein ca. 17 m² großer überdachter Balkon mit automatisch bewässerten Pflanztrögen**

Dieser Wohneinheit wurde außerdem ein **ca. 5 m² großes, trockenes Kellerabteil** zugeteilt!

Hochwertige Materialien und eine **beeindruckende Ausstattung** runden dieses Immobilienangebot perfekt ab:

- **Sicherheitseingangstüre**
- **Eichenparkett** von Weitzer
- **Hochwertiges, sehr geschmackvolles italienisches Feinsteinzeug**
- **Keramik** von Laufen
- **Kontrollierte Wohnraumlüftung**
- **Klimaanlage**
- **Sonnenschutz** Raffstore an allen Fenstern und Türen
- **Optimal isolierende 3-fach-verglaste Kunststoff/Alu-Fenster**

- **Tischlerküche** von der Tischlerei Andexlinger

Das Gebäude verfügt zudem über einen eigenen **Fitnessraum** mit div. Sportgeräten (Laufband, Stepper, Ruderergometer, Radergometer, Kurzhanteln, Multifunktionssportgerät). Ein **Gemeinschaftsraum inkl. Tischtennistisch**, ein **Fahrrad-** und **Kinderwagenraum** sowie eine **riesige, begrünte Terrasse mit Kinderspielplatz im dritten Stock**, stehen der Gemeinschaft des Hauses ebenfalls zur Verfügung.

In der hauseigenen Tiefgarage stehen Ihnen bei Bedarf auch anmietbare Stellplätze zur Verfügung.

Lage:

In **unmittelbarer Nähe**, zu Fuß - in einem Umkreis von **cirka 2 Gehminuten** - zu erreichen:

- **Hauptbahnhof** mit **div. öffentlichen Verkehrsanbindungen** wie U1, div. Schnellbahn-, Straßenbahn- und Buslinien

- **Nahversorger** und **Geschäfte des täglichen Bedarfs** wie Billa Plus, Hofer, Interspar, Bipa, Apotheke, Post, Banken, verschiedenste Restaurants

Die Wohnung ist befristet bis 11/26 vermietet. Die Gesamtmiete beträgt € 1.500,- .

Abzüglich der Betriebskosten bleiben also € 1.170,- übrig.

Ein bestehender Kredit über € 400.000,- kann übernommen werden.

Die Rate dafür beträgt zirka € 1.270,-

Somit kann diese Wohnung mit € 100.000,- Eigenkapital und bis 11/26 mit einer Zuzahlung von lediglich € 100,- pro Monat erworben werden.

Auf Anfrage lassen wir Ihnen gerne einen detaillierten Lagebericht zukommen.

Für genauere Informationen, weitere Fragen und Besichtigungen steht Ihnen Mario Moisi jederzeit gerne unter der Tel. +43 676 844 752 200 oder unter office@1mmo.at zur Verfügung!

Über die Vermittlungstätigkeit hinaus unterstützen wir Sie gerne auch bei der Kauf- bzw. Mietvertragsprüfung, Wohnungsübergabe, Strom- und Gasummeldungen, etc. .

Unsere Zusatzleistungen für Sie auf einem Blick: [Zusatzleistungen - 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO](#)

Weitere interessante Angebote finden Sie auf www.1mmo.at

Folgen Sie uns auf Social Media:

Facebook: www.facebook.com/1mmo.at

Instagram: www.instagram.com/firstimmo

Youtube: www.youtube.com/channel/UCH5UJnC6GRIdivaBe4eBaMA

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Datenschutzinformation:

Die 1MMO MK GmbH & Co KG verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen sind unter www.1mmo.at/de/datenschutzinformation zu finden.

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap