

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



**Objektnummer: 145786**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

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

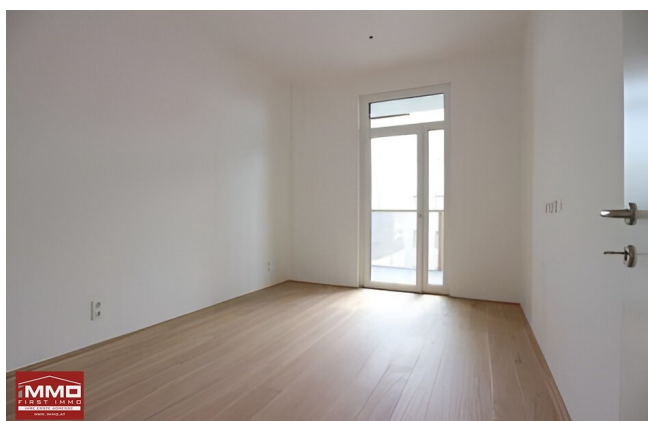
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



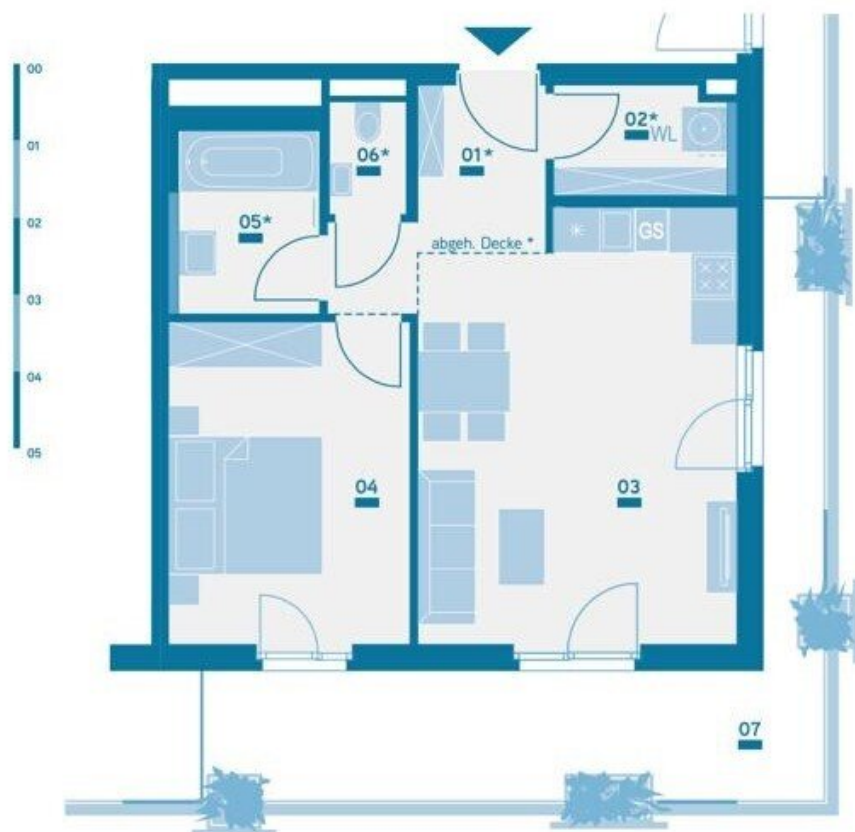
**Mario Moisi, MA, MBA**

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









**WNF**

**49,86 m<sup>2</sup>**

**BALKON mit ca. 17 m<sup>2</sup>**

**WOHNNUTZFLÄCHE**

|                                              |                                             |                                      |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>01</b> Vorraum<br>5,06 m <sup>2</sup>     | <b>03</b> Wohnküche<br>22,58 m <sup>2</sup> | <b>05</b> Bad<br>4,39 m <sup>2</sup> |
| <b>02</b> Abstellraum<br>3,17 m <sup>2</sup> | <b>04</b> Zimmer<br>13,19 m <sup>2</sup>    | <b>06</b> WC<br>1,47 m <sup>2</sup>  |

**SONSTIGES**

|                                               |
|-----------------------------------------------|
| <b>07</b> Balkon<br>17,11 m <sup>2</sup>      |
| <b>08</b> Kellerabteil<br>4,92 m <sup>2</sup> |



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 Möbelembauten sind Naturmaße zu nehmen. siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung



**Mario Moisi, MA**

Vorname/Name

**1MMO MK GmbH & Co KG**

Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>** und ebenfalls einem **Zugang zum Balkon**
- Ein **ca. 17 m<sup>2</sup> großer überdachter Balkon** mit **automatisch bewässerten Pflanztrögen**

Dieser Wohneinheit wurde außerdem ein **ca. 5 m<sup>2</sup> 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](tel:+43676844752200) oder unter [office@1mmo.at](mailto: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](http://www.1mmo.at)

Folgen Sie uns auf Social Media:

**Facebook:** [www.facebook.com/1mmo.at](http://www.facebook.com/1mmo.at)

**Instagram:** [www.instagram.com/firstimmo](http://www.instagram.com/firstimmo)

**Youtube:** [www.youtube.com/channel/UCH5UJnC6GRldivaBe4eBaMA](http://www.youtube.com/channel/UCH5UJnC6GRldivaBe4eBaMA)

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](http://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