

**Top-Anlegerwohnung – Vollmöbliert, vermietet bis Ende  
Feb 202 - 4,39 % Rendite, geringe Betriebskosten!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 6091**

**Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	36,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 94,67 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,81
<b>Kaufpreis:</b>	139.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	81,16 €
<b>USt.:</b>	8,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Artjom Zakaryan**

ZAKARYAN & PARTNER  
Modecenterstraße 20/1/83  
1030 Wien

















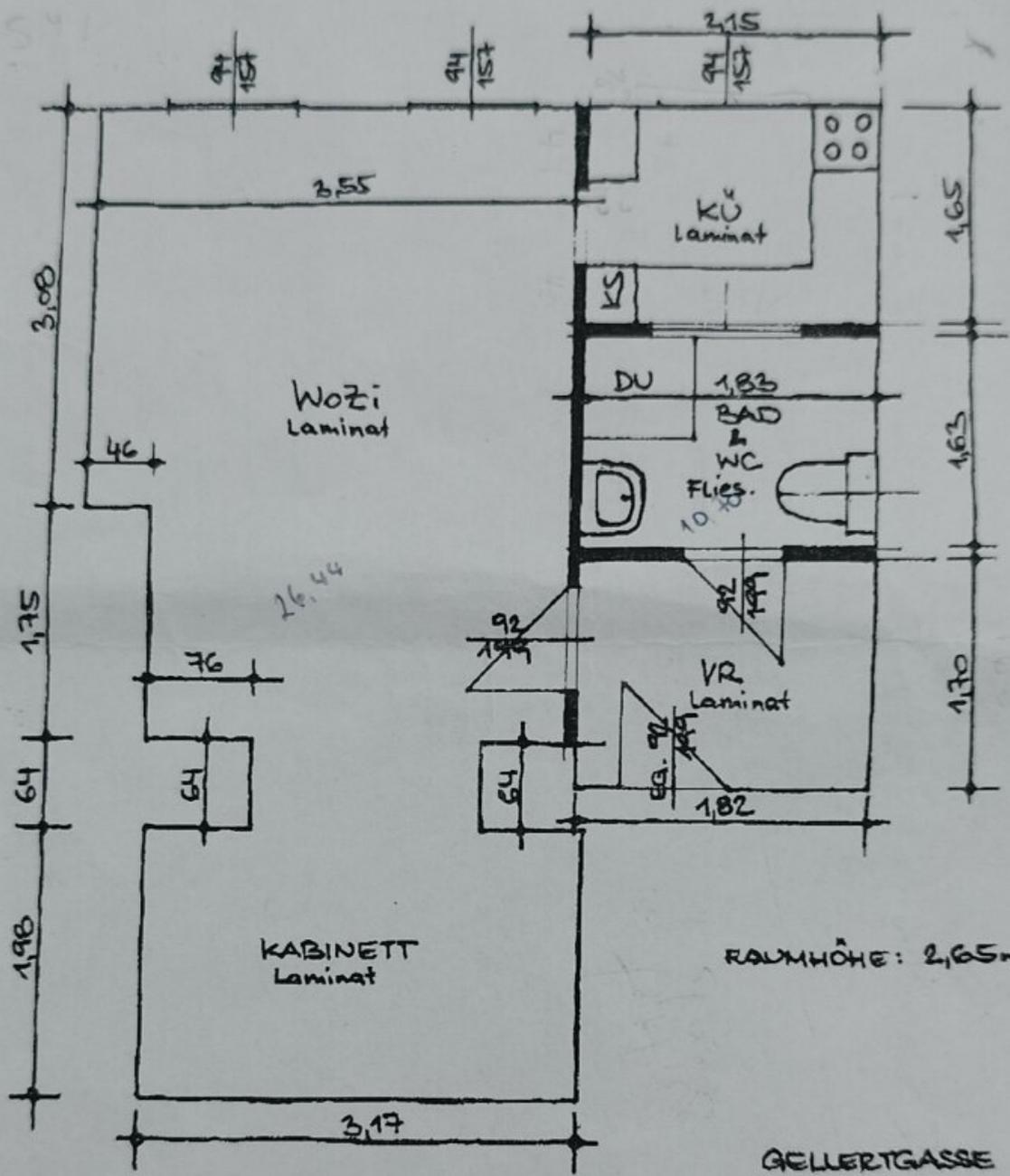




102

891

7,45



GELLERTGASSE  
1100 WIEN

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1100 Wien! Diese charmante Wohnung in der 1. Etage ist perfekt für Singles oder Paare, die eine moderne und gut angebundene Wohnmöglichkeit in Wien suchen. Mit Mieteinnahmen inkl. BK und Rücklage ohne Ust. (weil Kleinunternehmer aktuell) betragen 650,00 € Gesamtmiete und einer Fläche von 36,59m<sup>2</sup> bietet sie alles, was man für ein komfortables und erschwingliches Leben in der Stadt braucht.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von einer eleganten Atmosphäre verzaubert. Der angrenzende Wohn- und Schlafbereich ist mit stilvollem Vinylboden ausgestattet, der Wärme und Gemütlichkeit ausstrahlt. Die Wohnung ist außerdem mit modernster Elektroinstallation und Fußbodenheizung ausgestattet, um Ihnen höchsten Komfort zu bieten.

Die Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Hingucker. Mit ihren glänzenden Oberflächen und hochwertigen Geräten ist sie perfekt für alle, die gerne kochen und Gäste empfangen. Der Personenaufzug macht es Ihnen leicht, Ihre Einkäufe oder schweres Gepäck in die Wohnung zu bringen, ohne sich die Treppen hochschleppen zu müssen.

Zu den Highlights:

- Vollmöbliert: Doppelbett, Couch, Schlafzimmerschrank, Wäschetrockner, Küche
- Küche nagelneu (Mikrowelle & Backrohr, kein Geschirrspüler)
- 1,5 Zimmer mit optimaler Raumaufteilung
- Badezimmer neurenoviert
- Vermietet bis Ende Feb 2028 – sichere Einnahmen für Anleger
- Fußbodenheizung für gleichmäßige Wärme
- Geringe Betriebskosten nur € 141,47 inkl. Rücklage und Ust.
- Mieteinnahmen inkl. BK und Rücklage ohne Ust. (weil Kleinunternehmer aktuell)

650,00 € Gesamtmiete

- Lift
- Straßenbahn in der Nähe : Linien 11,18 und 6
- ca. 300 m zur U1 Reumannplatz

Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet, die Ihnen eine schnelle Erfrischung am Morgen ermöglicht. Die Doppel- / Mehrfachverglasung der Fenster sorgt für eine ruhige und entspannte Atmosphäre in der Wohnung, auch wenn Sie sich inmitten des lebhaften Stadtteils 1100 Wien befinden.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, da Sie nur wenige Schritte von Bushaltestellen, U-Bahnen, Straßenbahnen und dem Bahnhof entfernt sind. Sie können also bequem in alle Teile von Wien gelangen, sei es für die Arbeit oder um die Stadt zu erkunden.

Das Viertel bietet auch eine Fülle von Annehmlichkeiten, die das tägliche Leben erleichtern. In der Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken,

Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind ebenfalls in der Nähe, sodass Sie Ihre Einkäufe bequem erledigen können.

Kurz gesagt, diese Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie sich von einem perfekten Zuhause in Wien wünschen können. Kommen Sie und überzeugen Sie sich selbst von all den Vorteilen, die dieses Angebot bietet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich Ihre Traumwohnung in 1100 Wien!

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, ist Herr Artjom Zakaryan von [ZAKARYAN & PARTNER \(www.zakaryan.at\)](http://www.zakaryan.at) gerne für Sie unter [+43 676 496 3419](tel:+436764963419) oder [zp@zakaryan.at](mailto:zp@zakaryan.at) auch am Wochenende erreichbar. Das Objekt wurde von uns nicht vermessen, alle Maßangaben beruhen auf Angaben des Eigentümers.

## **Verbraucherrecht**

*In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap