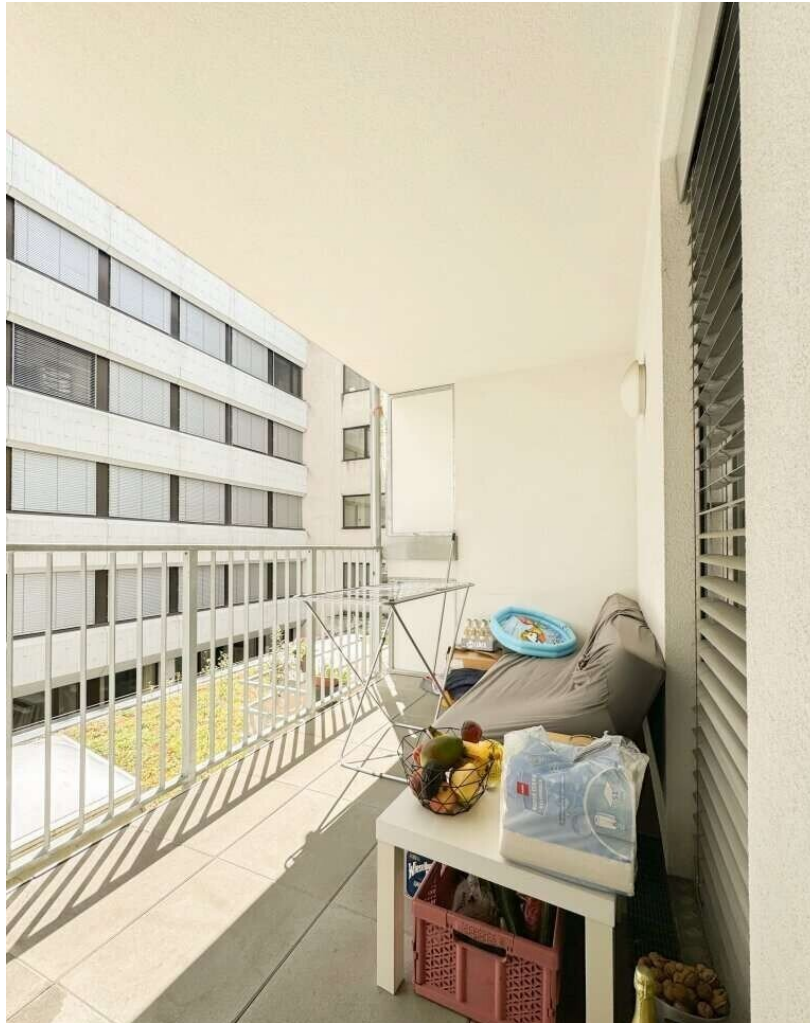


VORSORGEWOHNUNG am Erlachplatz mit BALKON und TIEFGARAGENPLATZ



Objektnummer: 5570/559

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erlachplatz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,33 m ²
Nutzfläche:	49,97 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	235.000,00 €
Betriebskosten:	159,16 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

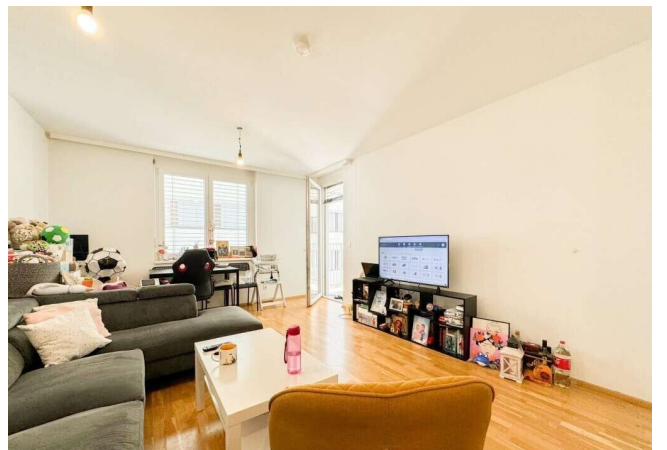
Ihr Ansprechpartner

Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

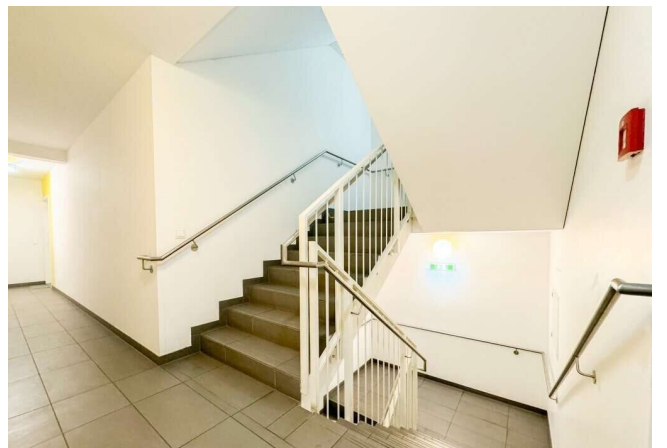
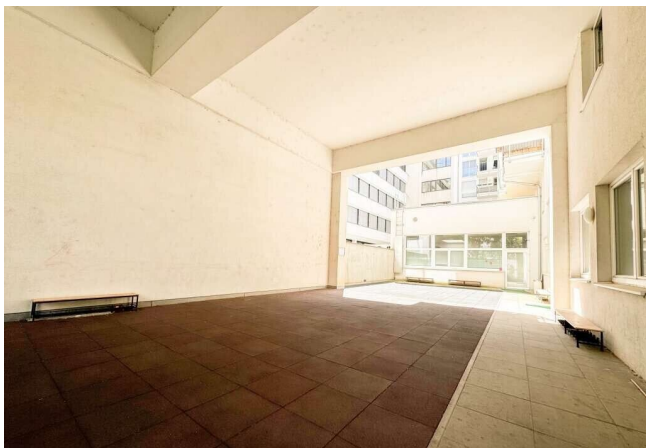
T +43 6605195782

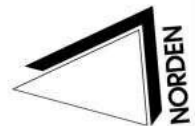
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Balkonwohnung im 10. Bezirk bietet nicht nur ein angenehmes Wohnambiente, sondern auch eine solide Investitionsmöglichkeit durch ihre bestehende Vermietung und die damit verbundene Rendite.

ECKDATEN:

Zimmer: 2

Badezimmer: 1, mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss

WC: ja, separat angelegt

Einbauküche mit Geräte

Etage: 2. Stock mit Lift

Aussenjalousien: ja

Heizung: Fernwärme - Zentralheizung

Fahrradabstellplatz: ja

Keller: ja

Stellplatz: ja

Stellplatz vermietet und Wohnung vermietet bis: 15.02.2026

Nettomiete Whg inkl. Stellplatz: ca. EUR 9.068,88 pro Jahr HMZ netto

Rendite: ca. 3,85%

Neuwertige Vorsorgewohnung in aufstrebendem Stadtteil von Wien

Diese attraktive Vorsorgewohnung in 1100 Wien ist die ideale Investitionsmöglichkeit für

Anleger sowie ein ideales Zuhause für junge Familien. Mit einer durchdachten Fläche von **48,33 m²** und zwei hellen Zimmern bietet diese Immobilie sowohl Komfort als auch eine hervorragende Rendite.

Die Wohnung befindet sich in der **2. Etage** eines modernen Gebäudes und begeistert durch ihre neuwertige Ausstattung. Ein **Balkon** und eine **Loggia** laden zum Entspannen im Freien ein. Zudem gehört eine **Garage** zur Wohnung, was Ihnen zusätzlichen Komfort und Sicherheit bietet.

Die Innenausstattung ist hochwertig und umfasst stilvolles **Parkett** sowie pflegeleichte **Fliesen**. Die **Fußbodenheizung** sorgt für ein angenehmes Raumklima, während die **Zentralheizung** für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt. Die moderne **Einbauküche** ist funktional gestaltet und bietet alles, was Sie für die Zubereitung Ihrer Lieblingsgerichte benötigen. Das Badezimmer ist mit einer luxuriösen **Badewanne** ausgestattet und sorgt für erholsame Momente nach einem langen Tag.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Öffentliche Verkehrsmittel wie **Bus**, **U-Bahn**, **Straßenbahn** und **Bahnhof** sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt sowie aller wichtigen Ziele.

In der Umgebung finden Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens: **Arzt**, **Apotheke**, **Klinik**, **Schule**, **Kindergarten**, **Supermarkt**, **Bäckerei** und ein **Einkaufszentrum** – alles ist bequem zu Fuß erreichbar.

Der Kaufpreis dieser neuwertigen Wohnung beträgt **235.000,00 €**. Nutzen Sie diese Gelegenheit, in eine vielversprechende Immobilie zu investieren oder Ihr neues Zuhause zu finden. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine Besichtigung!

Die Wohnung ist derzeit vermietet, was eine kontinuierliche Einnahmequelle sichert und eine attraktive Rendite für Investoren gewährleistet.

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung mit Stellplatz, welche zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt.

KOSTENAUFSTELLUNG:

Kaufpreis: EUR 235.000,- inklusive einem Stellplatz, zzgl. 20 % USt

Betriebskosten: EUR 159,16 inkl. Garage und Rep-Rücklage, inkl. USt.

LAGE:

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer zentralen und gut erschlossenen Lage im 10. Wiener Gemeindebezirk, Favoriten. Diese Lage bietet eine ausgezeichnete Balance zwischen urbanem Leben und guter Erreichbarkeit. Besonders hervorzuheben ist die U-Bahn-Anbindung an die U1, deren Station Keplerplatz nur wenige Gehminuten entfernt liegt. Durch die schnelle Verbindung mit der U1 erreichen Sie in kürzester Zeit das Wiener Stadtzentrum sowie den Stephansplatz und zahlreiche weitere zentrale Knotenpunkte der Stadt. Die Umgebung des Erlachplatzes zeichnet sich durch eine lebendige und vielfältige Infrastruktur aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken sowie Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen.

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 <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap