

## **Anleger Wohnung in Top Ruhelage und Infrastruktur!**



**Objektnummer: 7939/2300162129**

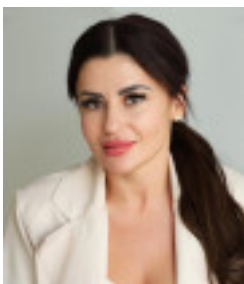
**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	66,24 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 37,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,69
Kaufpreis:	239.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	3.608,09 €
Betriebskosten:	131,33 €
USt.:	14,69 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jana Brenkusova**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44

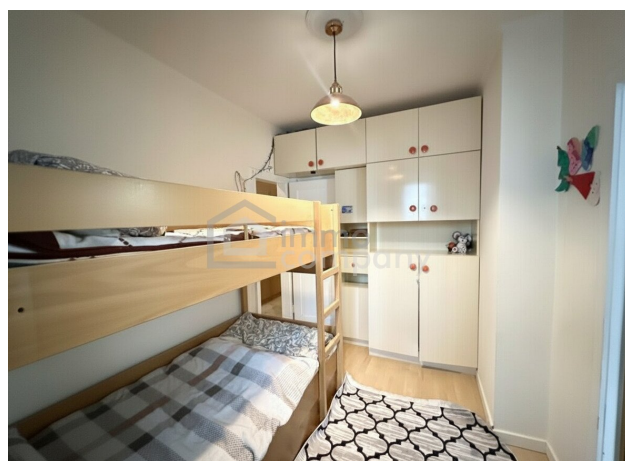
2752 Wöllersdorf

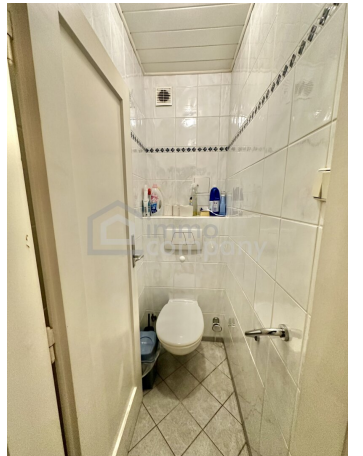
H +43 699 184 100 3

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur











Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**

Wir geben Menschen  
ein warmes  
Zuhause

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---



Website






Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in der dritten Etage eines gepflegten Neubaus mit Lift und bietet Ihnen auf großzügigen 66,24 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrt.

Die Räumlichkeiten sind durchdacht aufgeteilt und bieten Ihnen viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten sowie eine sonnige Süd-Westausrichtung mit Blick in den ruhigen Innenhof aus.

Vom Vorraum mit praktischem Abstellraum aus sind nahezu alle Zimmer bequem zugänglich: das großzügige Wohnzimmer, das Kinderzimmer, die separate Küche mit Fenster, das moderne Badezimmer mit Dusche sowie das separate WC und das Schlafzimmer mit Zugang zur Nord-Westen ausgerichteten Loggia.

Ende 2024 wurde die Elektrik im gesamten Haus erneuert.

Diese Wohnung ist derzeit befristet 08/2027 vermietet - eine perfekte Gelegenheit für Anleger, die eine solide Rendite in zentraler Lage suchen.

Aktuelle BMM : EUR 1.103,96,-

Heizung und Strom ist nach dem verbraucht extra zu bezahlen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **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 <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap