# 2,5 Zimmer Neubauwohnung mit toller Loggia am Friesenplatz - befristet vermietet



Objektnummer: 5570/620
Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Hardtmuthgasse

Art: Wohnung - Terrassenwohnung

Land:ÖsterreichPLZ/Ort:1100 WienBaujahr:1966Zustand:GepflegtAlter:NeubauWohnfläche:67,92 m²

**Zimmer:** 2,50

**Kaufpreis:** 257.000,00 € **Betriebskosten:** 365,00 €

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**

#### Wunderschöne Neubawohnung mit Blick ins Grüne und toller Freifläche!

Wir freuen uns, Ihnen diese gepflegte Eigentumswohnung mit großartiger Loggia (12,29 m²) im 4. Liftstock eines modernen Gebäudes im aufstrebenden 10. Bezirk von Wien anzubieten. Diese Immobilie ist ideal für junge Familien oder Investoren, die eine attraktive Wohnung mit einer hervorragenden Anlagemöglichkeit suchen.

- Lage: 1100 Wien in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Gegend mit einer Vielzahl von Annehmlichkeiten.
- **Kaufpreis:** ein attraktives Angebot in einer wachsenden Region.
- Fläche: 67,92 m², bestehend aus 55,63 m² Wohnfläche und einer großzügigen Loggia von 12,29 m², die Ihnen zusätzlichen Raum zum Entspannen bietet.
- Raumaufteilung: Die Wohnung bietet 2 Zimmer plus ein Kabinett mit Einbauküche, ideal für Paare oder kleine Familien. Der Ausblick auf den Friesenplatz sorgt für eine angenehme Atmosphäre.
- Ausstattung: Die Wohnung ist mit einer Gas-Zentralheizung, einer Einbauküche, einer Dusche sowie einer Toilette ausgestattet. Die Doppel- und Mehrfachverglasung sorgt für eine gute Isolierung.
- befristet VERMIETET: bis 31.12.2027 Nettomiete: ca. 690 Euro
- Garagenplatz: Ein Garagenplatz (Top 29) ist im Kaufpreis inkludiert ein großer Vorteil in der Stadt!
- Vermietung: Bei Vermietung kommt ein freier Mietzins zur Anwendung, was diese Wohnung auch zu einer hervorragenden Investitionsmöglichkeit macht.
- monatliche Kosten: BK + 20% USt. und Reparaturrücklage: € 365

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Busse, U-Bahnen und Straßenbahnen sind in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums.

In der Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen, darunter Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten sowie Supermärkte und Bäckereien. Damit ist für Ihren täglichen Bedarf bestens gesorgt.

Nutzen Sie die Gelegenheit, in diese wunderschöne Terrassenwohnung zu investieren oder Ihr neues Zuhause zu finden! Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <750m Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <250m Universität <1.250m Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m Bäckerei <250m Einkaufszentrum <1.750m

## Sonstige

Geldautomat <250m Bank <250m Post <250m Polizei <250m

## Verkehr

Bus <250m U-Bahn <1.250m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.250m Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap