

**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:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,63 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	67,92 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	257.000,00 €
Betriebskosten:	365,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH  
Würzburgerstrasse 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 m<sup>2</sup>) 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.
- **Gesamtnutzfläche:** 67,92 m<sup>2</sup>, bestehend aus **55,63 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einer **großzügigen Loggia von 12,29 m<sup>2</sup>**, 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