

## **Anleger- Maisonette mit Garage- Urban wohnen mit Top Anbindung!**



**Objektnummer: 7939/2300162302**

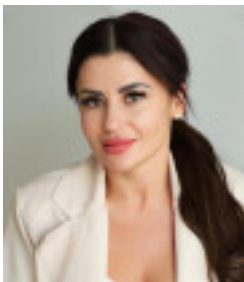
**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	85,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,11
Kaufpreis:	300.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	3.529,41 €
Betriebskosten:	104,22 €
USt.:	14,17 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

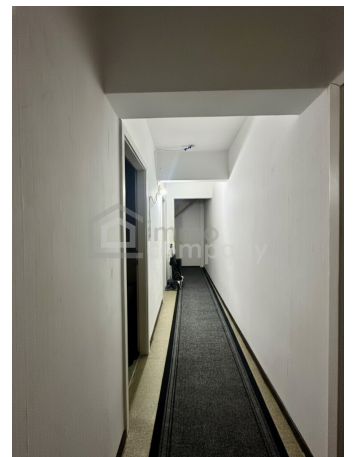


**Jana Brenkusova**

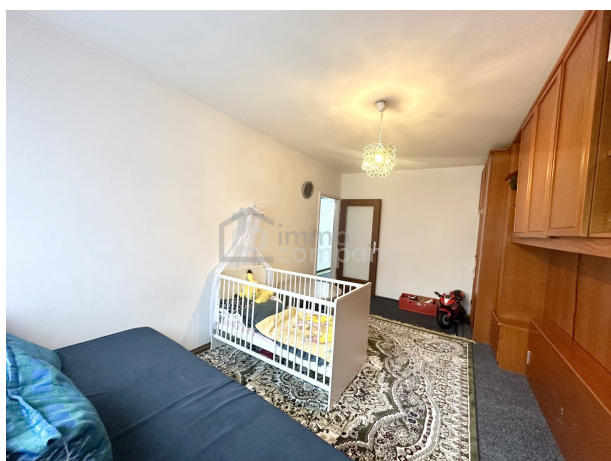
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH





















Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**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

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in einer Maisonette-Wohnung im Herzen von 1200 Wien! Diese gepflegte Immobilie im 3. Stock bietet Ihnen auf 84 m<sup>2</sup> eine perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und urbanem Lebensstil.

Mit drei lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Wohnung ideal für Paare, kleine Familien oder als attraktive Kapitalanlage. Die durchdachte zentral begehbare Raumaufteilung sorgt für eine angenehme und praktische Wohnatmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden. Die hochwertigen Materialien wie Fliesen und Parkett verleihen der Wohnung nicht nur Eleganz, sondern auch Langlebigkeit.

Genießen Sie die Annehmlichkeiten einer modernen Einbauküche, die Ihnen das Kochen zum Vergnügen macht. Zwei WCs und eine praktische Dusche bieten zusätzlichen Komfort für Sie und Ihre Gäste. Die Zentralheizung, unterstützt durch Gas und Fernwärme, sorgt dafür, dass Sie auch an kalten Tagen immer ein warmes Zuhause haben.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die Garage, die Ihnen die Parkplatzsuche in der Stadt erleichtert. Zudem gelangen Sie bequem mit dem Personenaufzug in Ihre Etage, was den Zugang zur Wohnung besonders angenehm macht.

Die Lage dieser Immobilie könnte nicht besser sein! In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie eine Universität und eine höhere Schule. Auch die Nahversorgung ist hervorragend – Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind nur einen kurzen Fußweg entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls erstklassig. Ob Bus, U-Bahn, Straßenbahn oder Bahnhof – Sie sind bestens vernetzt und gelangen schnell und unkompliziert in die Wiener Innenstadt und darüber hinaus.

Garage 15.000€ ist nicht in dem Kaufpreis inkludiert! BK für die Garage EUR 31,44,-

Diese Wohnung ist bis 09/2028 vermietet - eine perfekte Gelegenheit für Anleger, die eine solide Rendite in zentraler Lage suchen!

Aktuelle BMM inklusive Akonto Heizung und Warmwasser EUR 1688,89,-

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese attraktive Maisonette-Wohnung zu erwerben! Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern 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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap