# DG-Wohnung am Puchsbaumplatz - befristet vermietet € 955 netto monatl. - (NUR € 3.500 pro m² + 4,60% Rendite)



Objektnummer: 5570/666

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land: PLZ/Ort: Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche: Nutzfläche: Zimmer:

Bäder: WC:

Heizwärmebedarf:

 ${\bf Gesamten ergie effizienz faktor:}$ 

Kaufpreis:

Betriebskosten: Heizkosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Puchsbaumplatz

Wohnung - Dachgeschoß

Österreich 1100 Wien 1972

Gepflegt Neubau 71,00 m<sup>2</sup> 71,00 m<sup>2</sup> 3,50

1

C 61,30 kWh / m<sup>2</sup> \* a

D 2,25

249.000,00 €

99,05 € 73,00 € 23,52 €

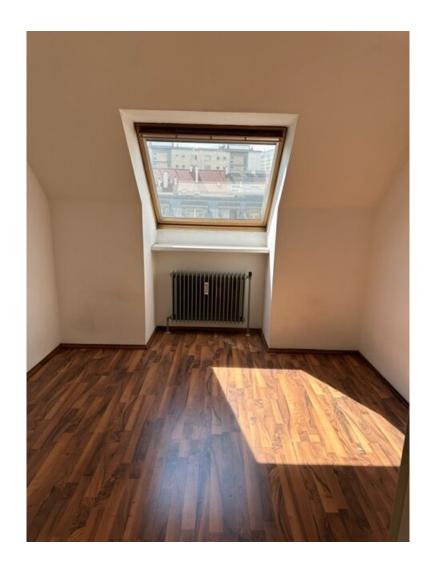
## Ihr Ansprechpartner

#### **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.























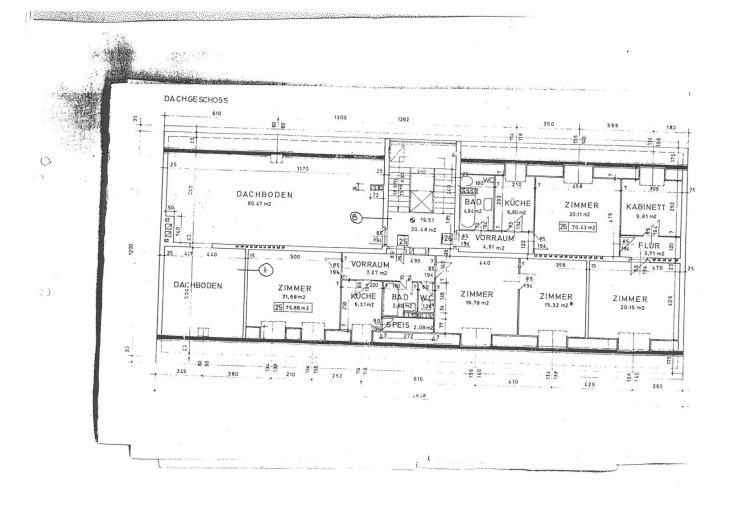












## **Objektbeschreibung**

#### Charmante Dachgeschoßwohnung in bester Lage am Puchsbaumplatz!

Wir freuen uns, Ihnen diese Dachgeschoßwohnung in 1100 Wien anzubieten. Diese Immobilie ist ideal für junge Familien oder Investoren, die ein wertvolles Projekt in einer attraktiven Lage suchen.

- Lage: Am Puchsbaumplatz 2 zentral gelegen, umgeben von allem, was das städtische Leben zu bieten hat.
- **Kaufpreis:** eine hervorragende Gelegenheit, in den Wiener Immobilienmarkt zu investieren.
- Fläche: 71 m², aufgeteilt in 3 Zimmer perfekt für Paare oder kleine Familien.
- **Zustand:** Die Wohnung befindet sich im 6. Stock (Dachgeschoß) und ist teilweise zum Sanieren, nach dem Auszug der Mieter, da es doch sehr abgewohnt ist. Ein Lift ist vorhanden, um bequem in die Wohnung zu gelangen.
- Raumaufteilung: Die Wohnung bietet ein geräumiges Wohnzimmer sowie zwei Schlafzimmer, die ausreichend Platz bieten. Die Küche ist in einer Nische integriert und verfügt über Einbauschränke und -geräte. Das Badezimmer ist mit einem Fenster, einer Dusche, einer Toilette und einem Waschbecken ausgestattet.
- Zusätzliche Vorteile: Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum. Die Wasser- und Heizkosten werden über die Hausverwaltung mit den Betriebskosten und der Reparaturrücklage monatlich abgerechnet.
- Mietstatus: Die Wohnung ist bis Ende Oktober 2026 befristet vermietet und erzielt einen Nettomietzins von € 955 zuzüglich Betriebskosten.

• RENDITE: 4,60%

• KAUFPREIS PRO M2: € 3.500

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Busse, U-Bahnen, Straßenbahnen und der Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe, außerdem gibt es einen Autobahnanschluss.

In der Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten sowie Supermärkte und Bäckereien. Genießen Sie zudem die Ruhe des nahegelegenen Parks.

Nutzen Sie die Gelegenheit, in diese charmante Dachgeschoßwohnung zu investieren oder Ihr neues Zuhause im Herzen von Wien zu finden! Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

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 <500m Apotheke <500m Klinik <1.000m Krankenhaus <2.750m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m Kindergarten <500m Universität <250m 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 <750m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap