

**Rundum-Sorglos-Paket für Anleger: Vermietete  
Neubauwohnung | PV-Anlage und Luftwärmepumpe**



Balkon 5,81 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 1575/826**

**Eine Immobilie von Pia Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	33,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	216.100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

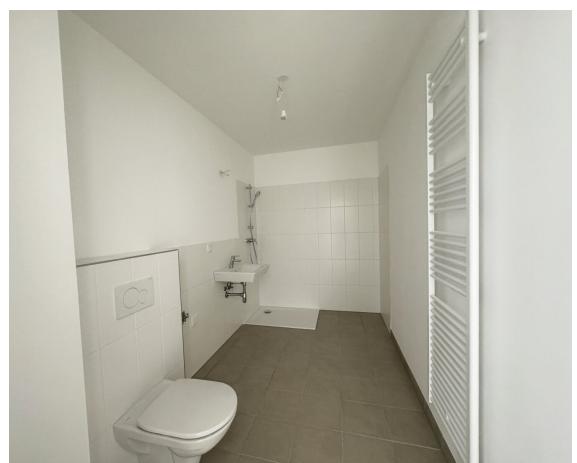


**Pia Schelling**

Pia Estate GmbH  
Franzensgasse 16 / 43, Wien, Österreich  
1050 Wien

T +43 660 508 36 35  
H +43 660 508 36 35







## Objektbeschreibung

**Perfekt für Anleger: Die Wohnung wird vermietet übergeben, sodass kein Leerstand aufgrund von Mietersuche und Kücheneinbau entsteht. Die Mieteinnahmen beginnen direkt nach der Kaufvertragsunterzeichnung. Die Wohnung ist bereits befristet vermietet für 623,82 € netto Hauptmietzins. Eine hochwertige Einbauküche mit Spülmaschine, Kühlschrank und Gefrierfach ist im Kaufpreis inkludiert.**

Der angegebene Kaufpreis ist der Anlegerpreis und versteht sich zuzüglich 20 % Umsatzsteuer. **Der Kaufpreis für Eigennutzer beträgt 253.306 €.**

**Ruhig und dennoch verkehrsgünstig gelegen**, überzeugt dieses nachhaltige Neubauprojekt in der Khekgasse 51, 1230 Wien. Das im Sommer 2024 fertiggestellte Gebäude umfasst 44 Wohnungen, von denen welche noch zum Verkauf stehen. Das Projekt bietet eine Vielfalt an Wohnungsgrößen, von **kompakten 32 m<sup>2</sup>** Einheiten, **ideal für die Vermietung**, bis hin zu **größeren Wohnungen mit attraktiven Außenflächen**.

Der Bauträger hat großen Wert auf **Nachhaltigkeit** gelegt. Daher ist KH:EK:51 mit einer **Photovoltaikanlage** auf dem Dach und einer **Luftwärmepumpe ausgestattet**. Diese innovative Technologie sorgt nicht nur für **niedrige Betriebskosten**, sondern bietet den Bewohnern auch einen umweltfreundlichen Wohnraum.

Das Haus verfügt über eine Tiefgarage mit Stellplätzen zum Erwerb.

## LAGE

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Lage dieses Projekts. Der **Liesinger Bahnhof** ist in nur **10 Minuten zu Fuß** oder zwei Busstationen erreichbar. Von dort aus gelangen Sie mit den **S-Bahn-Linien S2 und S3, die mindestens alle 10 Minuten fahren, in nur 20 Minuten ins Stadtzentrum (Wien Mitte) oder in 10 Minuten zum Meidlinger Hauptbahnhof**.

Das **Shoppingcenter Riverside** bietet alles, was Sie für den täglichen Bedarf und darüber hinaus benötigen.

Für Erholung und Freizeitaktivitäten gibt es zahlreiche Möglichkeiten in der Nähe, wie die Perchtoldsdorfer Heide, den Maurer Wald und das Liesinger Bad – alles in unmittelbarer Umgebung.

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 <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap