

**Traumhafte Anleger-Dachgeschoßwohnung in 1120 Wien 3
Zimmer ,Balkon, Kaufpreis € 429.000 - befristet vermietet
ist bis 14. Oktober 2028**



Objektnummer: 4356/344

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1965
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,15 m ²
Nutzfläche:	83,66 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,56 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,38
Kaufpreis:	429.000,00 €
Betriebskosten:	117,58 €
USt.:	12,96 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

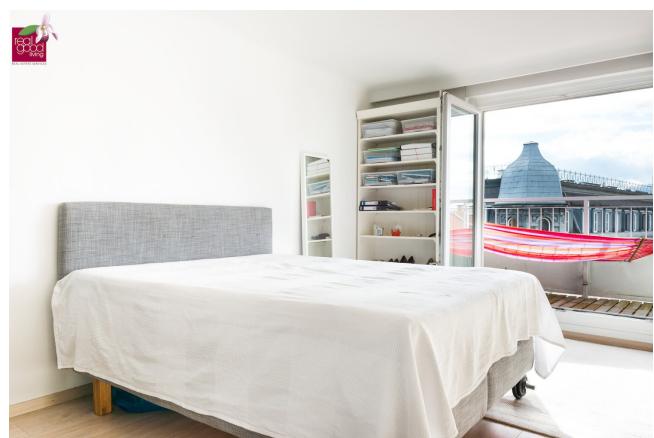


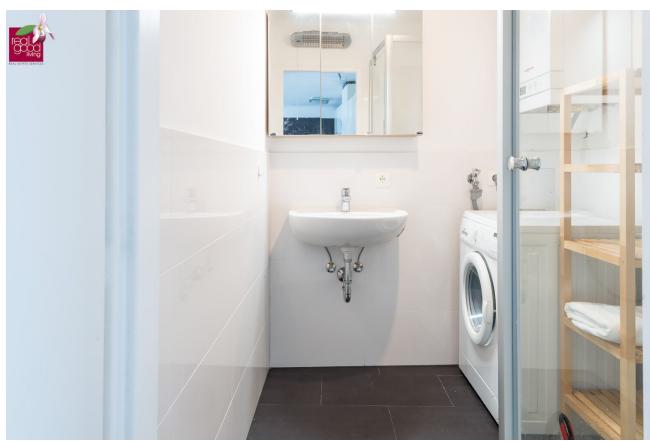
Amadea Fritsch

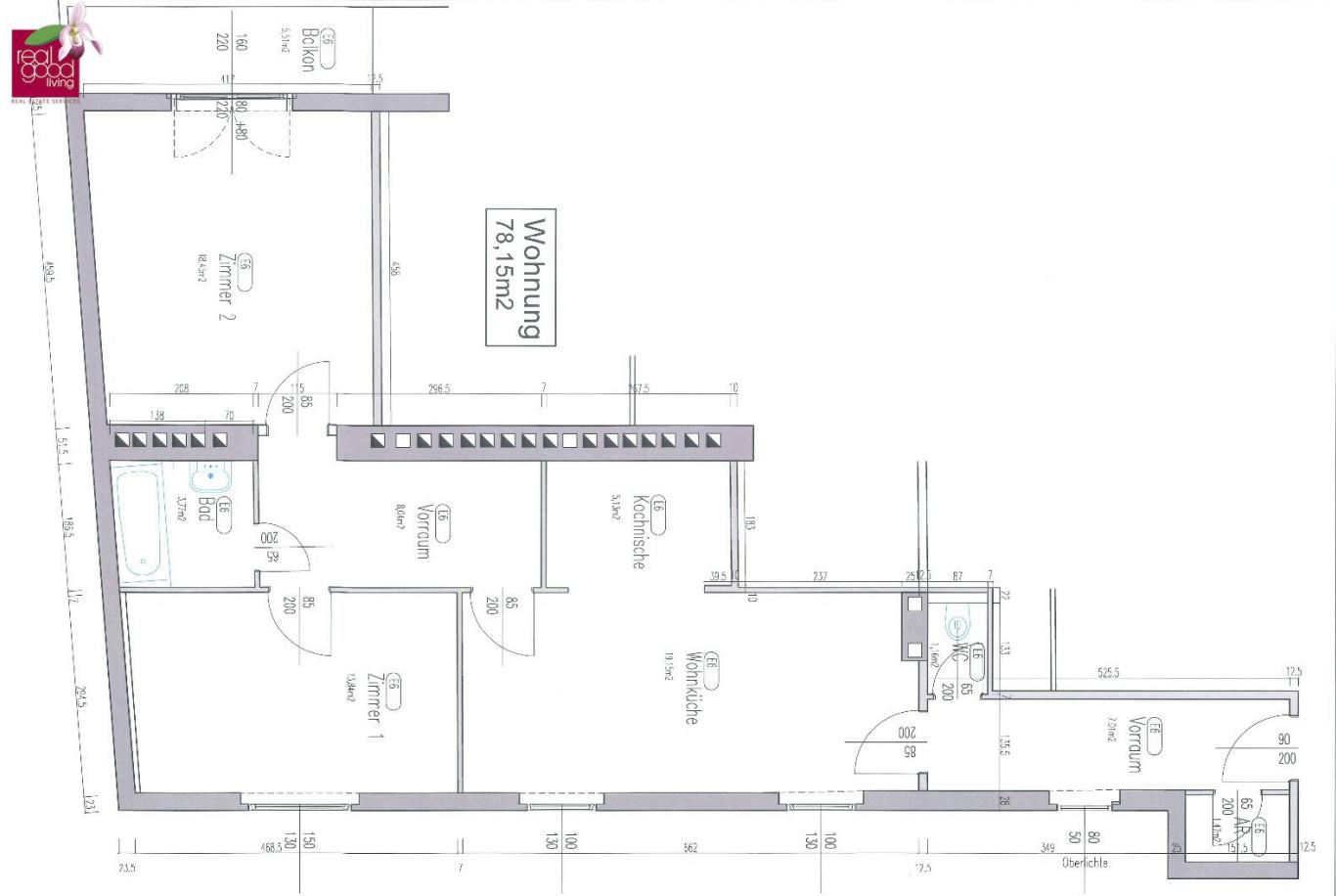
RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien











Objektbeschreibung

Diese hochwertig **generalsanierte 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung** befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Wohnhauses in ausgezeichneter Infrastrukturlage.

Die Wohnung ist **hell, ruhig gelegen** und eignet sich ideal als **Anlegerimmobilie**, da sie **befristet vermietet ist bis 14. Oktober 2028**.

Raumaufteilung

- Vorraum
- Abstellraum
- Wohnzimmer mit integrierter Einbauküche
(Kühlschrank, Geschirrspüler, Backofen, Herd, Dunstabzugshaube)
- Schlafzimmer
- Zweites Schlafzimmer mit Zugang zum **ca. 5,51 m² großen Balkon**
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Spiegelschrank und Waschmaschinenanschluss
- Separate Toilette mit Handwaschbecken

Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet und rundet das Raumangebot ab.

Ausstattung & Technik

- Dachgeschoßwohnung – hell & ruhig
- Generalsaniert Zustand
- Balkon ca. 5,51 m²
- **Brennwert-Kombitherme (Viessmann)**
- Moderne Küche und zeitgemäße Sanitärausstattung

Vermietung & Ertrag

- **Aktuell vermietet bis 14.10.2028**
- **Monatliche Nettomiete: € 1.069,79**
- **Jährliche Nettomiete: € 12.837,48**
- **Bruttorendite: ca. 2,99 % p.a.**

Kaufkonditionen

- **Kaufpreis: € 429.000,-**
- **Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt**

? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Unser Service ist Ihr neues, wunderbares Zuhause – oder Ihre sichere Kapitalanlage.

WICHTIGER HINWEIS

Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe von Name, Anschrift, E-Mail-Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Vertrauliche Objektinformationen werden ausschließlich bei vollständig ausgefüllten Kontaktdaten weitergegeben.

Alle Angaben zum Objekt beruhen auf Informationen des Abgebers und erfolgen ohne Gewähr.

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 <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap