

**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

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

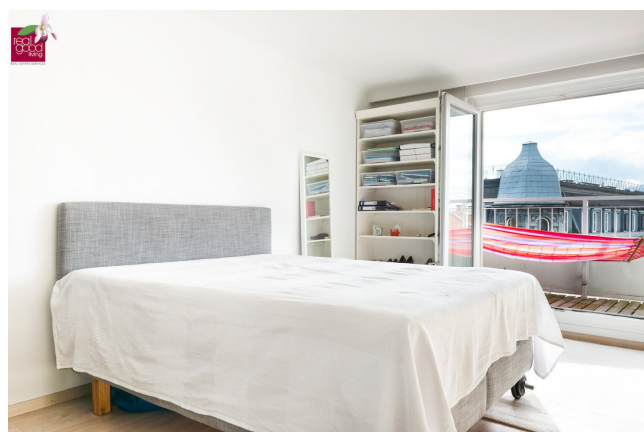
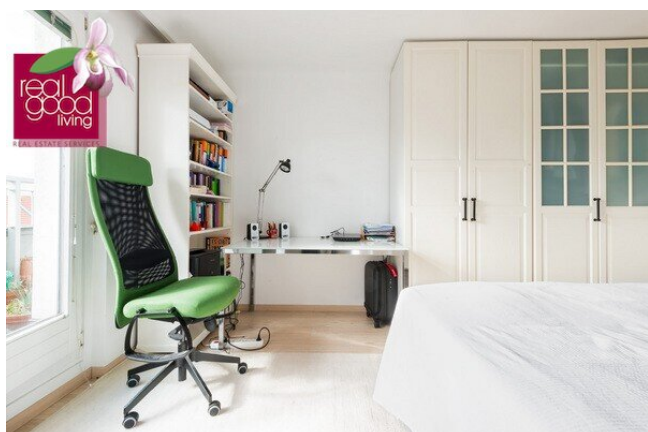


**Amadea Fritsch**

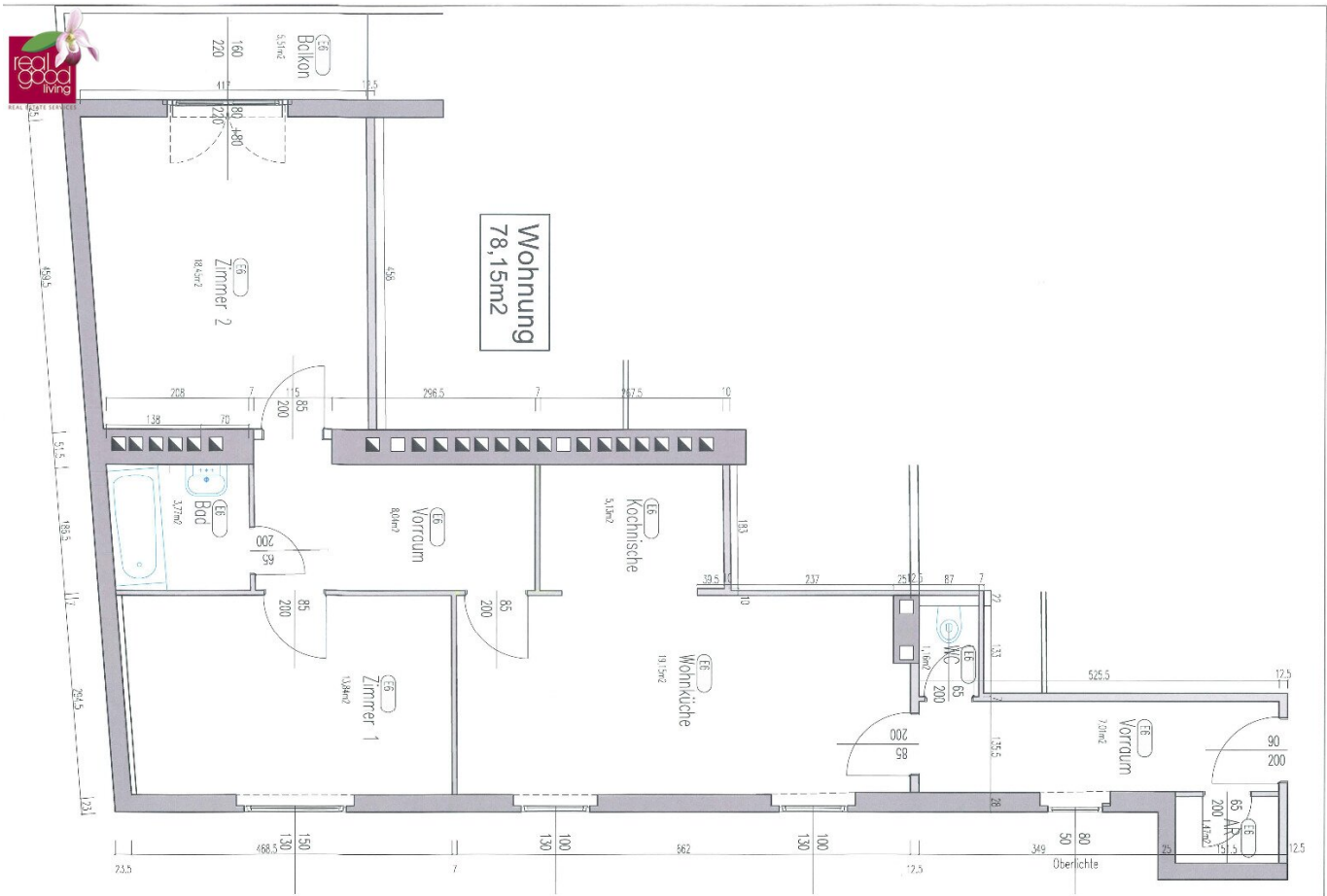
RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7/5  
1010 Wien











## 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 m<sup>2</sup> 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
- Generalsanierter Zustand
- Balkon ca. 5,51 m<sup>2</sup>
- **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