

**2-Zimmer-Wohnung mit Fernblick – 59,10 m² | befristet
vermietet | 1200 Wien**



HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at

Objektnummer: 354

Eine Immobilie von Herztraum Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,10 m ²
Nutzfläche:	59,10 m ²
Gesamtfläche:	59,10 m ²
Verkaufsfläche:	59,10 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	2,50 m ²
Kaufpreis:	282.500,00 €

Ihr Ansprechpartner



Tim Rauter

Herztraum Immobilientreuhand GmbH
Schottenring 16 / 3.OG
1010 Wien

T +43 676 44 59 665
H +43 676 44 59 665

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



❖ **HERZTRAUM**

📞 +43 676 44 59 665

✉️ tim@herztraum.at



❖ **HERZTRAUM**

📞 +43 676 44 59 665

✉️ tim@herztraum.at



❖ **HERZTRAUM**

📞 +43 676 44 59 665

✉️ tim@herztraum.at



❖ **HERZTRAUM**

📞 +43 676 44 59 665

✉️ tim@herztraum.at



❖ **HERZTRAUM**

📞 +43 676 44 59 665

✉️ tim@herztraum.at



❖ **HERZTRAUM**

📞 +43 676 44 59 665

✉️ tim@herztraum.at

© Musterhaus Gmbh



❖ **HERZTRAUM**

📞 +43 676 44 59 665

✉️ tim@herztraum.at

Objektbeschreibung

2-Zimmer-Wohnung mit Fernblick & Top-Anbindung

befristet vermietet – ideale Anlageimmobilie

Donaueschingenstraße 32/6/35 | 1200 Wien

Diese moderne **2-Zimmer-Wohnung im 7. Obergeschoß (Stiege 2)** eines gepflegten Wohnhauses (BJ 1998) überzeugt durch **Süd-West-Ausrichtung, Fern- und Stadtblick**, zeitgemäßen Wohnkomfort sowie eine **hervorragende Infrastruktur**.

Die Wohnung ist **befristet vermietet** und eignet sich daher besonders gut als **sichere Anlageimmobilie mit laufenden Einnahmen**.

Vermietungssituation

- **Befristet vermietet bis:** 11/2027
- **Netto-Hauptmietzins:** € 591,41 / Monat
- **Betriebskosten:** € 130,02 netto / Monat

Eckdaten

- **Wohnnutzfläche:** 59,10 m²
- **Zimmer:** 2
- **Stockwerk:** 7. OG (von 8)
- **Ausrichtung:** Süd-West
- **Kellerabteil:** ca. 3 m²

- **Baujahr:** 1998
- **Zustand:** erneuert 2022
- **Heizung:** Fernwärme
- **Kaufpreis:** € 282.500,–

3D-Rundgang

<https://my.matterport.com/show/?m=aVbRbwZrjZb>

Highlights

- Fern- & Stadtblick
- Sehr helle Räume
- Außenliegender Sonnenschutz
- Offene Wohnküche
- **Zwei WCs**
- Garage im Haus (€ 70,– / Monat)
- **Freier Mietzins** (BJ 1998 – attraktiv für Anleger)

Ausstattung

- 2-fach isolierte Kunststofffenster
- Moderner Vinylboden
- Fliesen & Estrich in den Nassbereichen
- Badezimmer mit Dusche
- Fernwärmeheizung

Nutzung & Investment

- Befristet vermietet – **laufende Mieteinnahmen bis 11/2027**
- Mietzins aufgrund des Baujahres **frei vereinbar**
- Sehr gute Vermietbarkeit durch Lage & Grundriss
- **Kein weiterer Investitionsbedarf** (Sanierung 2022)
- Nach Mietende sowohl für **Eigennutzung als auch Neuvermietung** bestens geeignet

Lage & Infrastruktur

- **Handelskai & Millennium City** fußläufig erreichbar
- U-Bahn, S-Bahn, Bus & Straßenbahn in unmittelbarer Nähe
- Schneller Anschluss an die **A22 Donauuferautobahn**

- Nahversorgung, Ärzte, Apotheken, Schulen & Kindergärten
- Universitäten und vielfältige Freizeitangebote im direkten Umfeld

Kaufnebenkosten

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Eintragungsgebühr
- **3,0 % zzgl. USt. Maklerprovision**
- Kosten für Vertragserrichtung & treuhänderische Abwicklung

Kontakt

Tim Rauter, MBA

E-Mail: tim@herztraum.at

Tel.: **+43 676 44 59 665**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap