

**TOP ANLEGER - EXKLUSIVE WOHNUNG gesucht? --- Inkl.
hochwertiger Einbauküche / Garage optional verfügbar**



Objektnummer: 5387/8185

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m²
Nutzfläche:	108,00 m²
Gesamtfläche:	108,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	180,00 €
Heizkosten:	65,73 €
USt.:	31,15 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises

Ihr Ansprechpartner



Manuel Daniloglu















Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer exklusiven Wohnung

Hier finden Sie Ihren Wohn(T)raum in optimaler Lage direkt im beliebten 11. Wiener Gemeindebezirk

Highlights der Liegenschaft/Wohnung:

- Hochwertiger Parkett "Langdiele"
- KUNEX Innentüren
- Exklusive Einbauküche inkl. Geräte
- Fußbodenheizung
- 3 fach verglaste Fenster "INTERNORM"
- Raffstores elektrisch
- Personenlift (bis in die Garage)
- Garagenstellplatz
- Videogegensprechanlage
- Deckenkühlung

Infrastruktur:

Als nächstes öffentliches Verkehrsmittel steht Ihnen die **Autobuslinie "72A"** zur Verfügung,

dieser befördert sie binnen weniger Minuten direkt ins Gasometer oder zur Schnellbahn Simmering.

Nahversorger wie z.B. Billa oder Billa Plus befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft.

Raumaufteilung: (Top 12)

Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie in den Vorraum mit Zugang in den Abstellraum, der zugleich sich als Garderobe eignet. Das Schlafzimmer mit Dachflächenfenster bietet einen beeindruckenden Fernblick und absolute Ruhe. Das modern gestaltete Badezimmer wurde mit einem WC, WM-Anschluss und WC ausgestattet. Das Wohn- & Speisezimmer bietet direkten Zugang auf die großzügig und uneinsichtige Außenfläche mit Fernblick über den Dächern. Die bereits vorhandene Küche inkl. Geräte ist Bestandteil des Mietverhältnisses. Selbstverständlich verfügt die Wohnung über ein dazugehöriges Kellerabteil.

- Vorraum/Eingangsbereich
- Wohnküche inkl. Geräte
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche & WC
- XXL Dachterrasse mit Fernblick

Ansehen zählt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

Ihr Immobilienberater

Herr Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH

Kosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1
- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.
- KV & Notar: ca. 1,5% zzgl. MwSt.

Details Mietvertrag:

- **Mieteinnahme: ca. 1.183,-- €**
- **Befristung: 4 Jahre bis 11/2027**
- **Rendite: 3,5% netto**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

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

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap