

**TOP VORSORGEWOHNUNG mit BALKON und
TIEFGARAGENPLATZ**



Objektnummer: 5570/656

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stadlauer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	39,90 m ²
Nutzfläche:	44,79 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,92 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,12 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	220.000,00 €
Betriebskosten:	71,84 €
USt.:	7,18 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

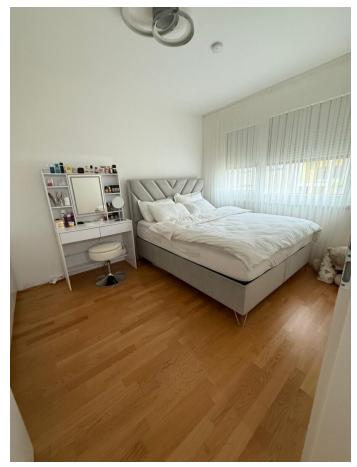
Ihr Ansprechpartner

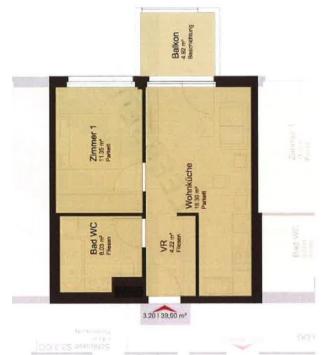
Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

T +43 6605195782

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





Objektbeschreibung

Neuwertige Balkonwohnung in 1220 Wien – Ihr neues Zuhause oder die ideale Investition!

Willkommen in dieser attraktiven Balkonwohnung im aufstrebenden 22. Wiener Gemeindebezirk. Mit einem **Kaufpreis von 229.000 €** zuzüglich **20% USt** (die überrechnet werden kann) bietet diese Wohnung auf **39,9 m²** Wohnfläche sowie einem **4,92 m² Balkon** ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis. Bitte beachten Sie, dass die **20% USt**, die zusätzlich fällig wären, bei einem Kauf durch eine Firma wegfallen, was diese Wohnung besonders attraktiv für Investoren macht.

Die neuwertige Wohnung besticht durch ihre moderne Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung. Die lichtdurchfluteten Räume sind mit hochwertigen Fliesen und Parkettboden versehen, was eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Die **Einbauküche** ist funktional und bietet ausreichend Platz für Ihre kulinarischen Kreationen. Das Badezimmer ist mit einer **Badewanne** ausgestattet, ideal für entspannende Momente nach einem langen Tag.

Ein **Personenaufzug** sorgt für einen bequemen Zugang zur Wohnung, während die **Zentralheizung** und **Fernwärme** für ein angenehmes Raumklima sorgen. Der **Balkon** lädt dazu ein, die frische Luft und die Sonnenstrahlen zu genießen, während die **Garage** Ihnen zusätzlichen Komfort und Sicherheit für Ihr Fahrzeug bietet.

Die Wohnung ist **befristet vermietet bis 30.06.2028** mit einer derzeitigen Nettomiete von **506,28 €**. Der Garagenplatz ist ebenfalls an die Mieterin vermietet für netto **70,98 €**, sodass sich die **GESAMTNETTOMIETE** auf **577,26 €** beläuft. Diese Miete ist indexiert und könnte in Zukunft noch angehoben werden, was diese Immobilie besonders attraktiv für Investoren macht.

Im Wohnpark Stadlau befinden sich außerdem ein Fitnesscenter sowie großzügige Grünflächen und Kinderspielplätze, die eine hohe Lebensqualität für Familien und aktive Menschen bieten.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: In unmittelbarer Nähe finden Sie Bus- und Straßenbahnhaltestellen sowie einen Bahnhof und einen schnellen Zugang zur Autobahn. Dies macht die Wohnung sowohl für Pendler als auch für Stadtliebhaber attraktiv.

In der Umgebung stehen Ihnen zahlreiche Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Ärzte, Apotheken, Kliniken sowie Schulen und Kindergärten sind in der Nähe. Für Ihre täglichen Einkäufe bieten sich Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum an.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um in eine moderne und gut gelegene Immobilie zu investieren oder Ihr neues Zuhause zu finden. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen

oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ihre neue Balkonwohnung in Wien wartet auf Sie!

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 <250m
Apotheke <1.000m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <250m
Universität <3.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap