

**GÜNSTIGE Anlegerwohnung mit sofortigem  
Ertragspotenzial in urbaner Lage**



Rendering neu Wohnku?che

**Objektnummer: 1662/3073**

**Eine Immobilie von RE/MAX 4You**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	198.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	118,14 €
<b>USt.:</b>	11,81 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Winter**

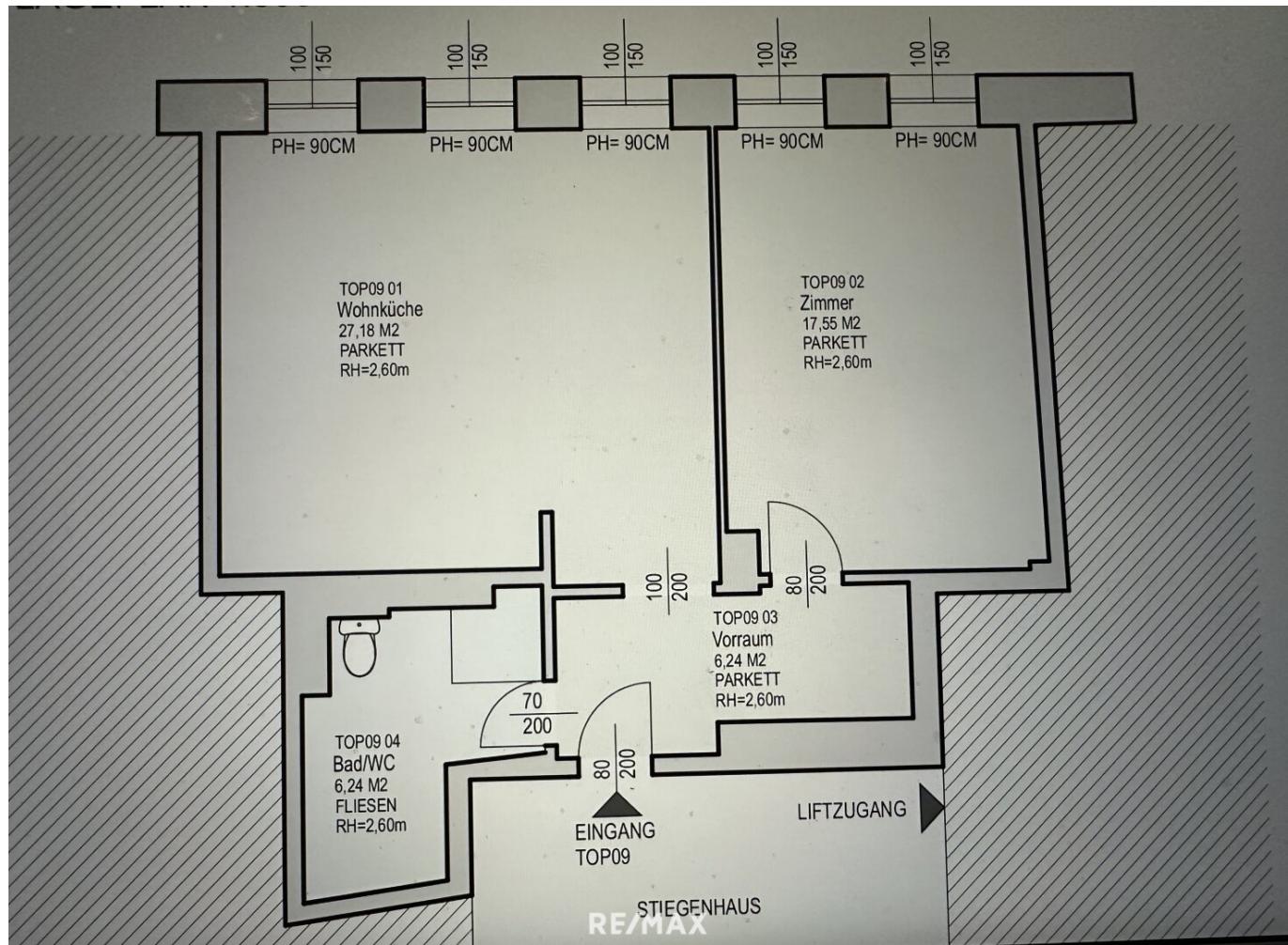
RE/MAX 4You  
Hernalser Hauptstraße 39  
1170 Wien

T +43 1 403 28 90  
H +43 676 709 29 99

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.

gstermin zur





# Objektbeschreibung

Investieren mit Mehrwert – Ertrag ab dem ersten Tag

Warum diese Anlegerwohnung?

? Sofortige Rendite

? vor kurzem saniert – kein Investitionsbedarf

? Hervorragende Vermietbarkeit durch Lage und Grundriss

? Stark nachgefragte Mikrolage – perfekt für Singles, Paare und Homeoffice-Nutzer

Highlights der Wohnung

- Perfekte Anlageimmobilie mit sofortiger Rendite
- 2,5-Zimmer-Wohnung mit optimaler Raumaufteilung
- 3. Liftstock – bequeme Erreichbarkeit (aber nicht barrierefrei)
- Komplett saniert 2024: neues Badezimmer, hochwertige Böden, neue Elektrik
- Helle, freundliche Räume mit angenehmer Wohnatmosphäre
- Moderne Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie ein zusätzliches halbes Zimmer – ideal als Homeoffice oder Ankleid

**Zusätzlich stehen weitere 10 Anlegerwohnungen im 11. Bezirk zum Verkauf – die perfekte Möglichkeit für Ihre Portfolio-Erweiterung! Fordern Sie gleich die Unterlagen**

**dafür bei mir an.**

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-4you.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-4you.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap