

**Jetzt investieren – 2029 einziehen! Vermietete  
Neubauwohnung zum fairen Preis**



1 Bild

**Objektnummer: 1662/3093**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<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

## **Objektbeschreibung**

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

Diese stilvolle Eigentumswohnung befindet sich in einer gepflegten, modernen Wohnanlage im 22. Wiener Gemeindebezirk und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, die durchdachte Raumaufteilung sowie ihre ruhige Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur.

Eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Anleger und künftige Eigennutzer, die Wert auf Qualität, Lage und nachhaltige Investitionssicherheit legen.

### Wesentliche Eckdaten

- Adresse: 1220 Wien, Attemsgasse
- Wohnfläche: ca. 95 m<sup>2</sup>
- Freifläche: Terrasse/Balkon ca. 10 m<sup>2</sup>
- Stockwerk: 2. Liftstock
- Baujahr: 2004
- Zustand: sehr gepflegt
- Derzeit vermietet bis: 2029
- Monatliche Nettomiete: EUR 1.200,- (Mietenpool)
- PKW-Stellplatz: optional um EUR 29.000,- erwerbar
- Fotos zur Wohnung kommen demnächst

Diese Wohnung besticht durch eine moderne, funktionale und zugleich hochwertige Ausstattung, die zeitlose Eleganz mit Komfort verbindet:

- Hochwertiger Fertigparkettboden in den Wohnräumen

- Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung und Dreh-/Kippfunktion
- Voll ausgestattete Einbauküche mit sämtlichen Geräten
- Modernes Badezimmer und separates WC mit exklusiver Sanitärausstattung
- Zentrale Warmwasser- und Heizenergieversorgung mittels Gas-Brennwertkessel
- Liftanlage im Haus

Die großzügige Terrasse/Balkonfläche von ca. 10 m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Freiraum und einen angenehmen Ausblick in die ruhige Umgebung – ein idealer Ort zum Entspannen.

#### Nutzung & Perspektive

Ab 2029 steht Ihnen die Option offen, die Wohnung selbst zu beziehen oder weiterhin als wertbeständige Kapitalanlage zu nutzen.

Diese Kombination aus laufenden Erträgen und künftiger Eigennutzungsmöglichkeit macht das Objekt besonders attraktiv.

#### Besichtigung

Da die Wohnung derzeit vermietet ist, können Besichtigungen ausschließlich nach vorheriger Absprache und nur in Ausnahmefällen und bei konkretem Interesse stattfinden.

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 <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap