

**Moderne 2-Zimmer-Anlegerwohnung mit Balkon &  
Fernblick – vermietet bis 11/2030**



**Objektnummer: 199397070**

**Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1220 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2020                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 40,26 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 3,12 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 23,14 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,78                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 209.900,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 83,42 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 8,34 €                           |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                  |

Anlegerpreis: € 219.900,- zzgl. 20% USt. Endnutzerpreis: € 259.900,-

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

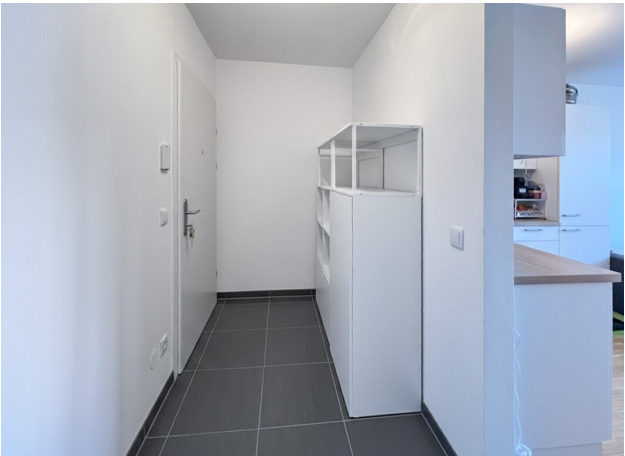
## Ihr Ansprechpartner

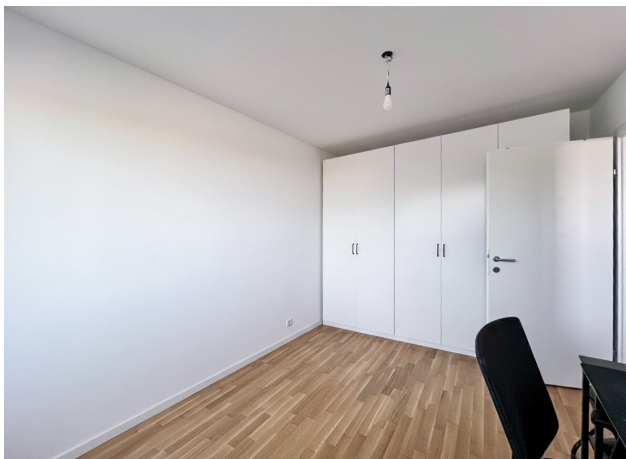


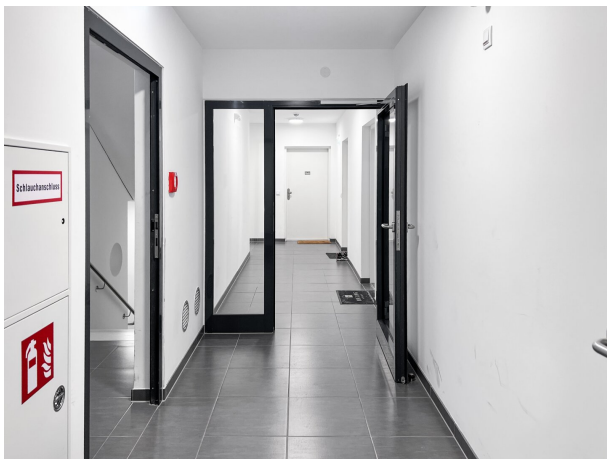
**Ing. Dominic Lorenz**

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH















## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **attraktive 2-Zimmer-Anlegerwohnung** in **Stadlau**.

Die Wohnung befindet sich im **7. Obergeschoß eines modernen, freifinanzierten Hauses aus dem Jahre 2021** und überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung**, einen **schönen Fernblick**, sowie einer hochwertigen Ausstattung.

Die Einheit ist **befristet vermietet bis 30.11.2030** und eignet sich somit ideal als **langfristige Vorsorge- bzw. Investmentwohnung**.

**Details zum Mietertrag** übermitteln wir Ihnen gerne auf Anfrage.

### Eckdaten:

- **Wohnfläche:** ca. **40,26 m<sup>2</sup>**
- **Balkon:** ca. **4,92 m<sup>2</sup>**
- **Kellerabteil:** ca. **3,12 m<sup>2</sup>**
- **Zimmer:** 2
- **Stockwerk:** 7. OG (Lift im Haus)
- **Baujahr:** 2021
- **Heizung:** Fernwärme mit **Fußbodenheizung**
- **Zustand:** neuwertig
- **Nutzung:** befristet vermietet bis **30.11.2030**
- **Anlegerpreis:** € **209.900,- netto** zzgl. 20% USt.
- **Endnutzerpreis:** € **249.900,-**

### **Ausstattung:**

- **Eichenparkett** in den Wohnräumen
- **Voll ausgestattete Küche**
- **Modern verflieses Badezimmer** mit Badewanne, Waschtisch & WC
- **Fußbodenheizung (Fernwärme)**
- **Balkon mit Fernblick**
- **Kellerabteil**
- **Lift im Haus**
- **Supermarkt direkt im Gebäude**

### **Der Grundriss gliedert sich wie folgt:**

- **Vorraum (ca. 5,07 m<sup>2</sup>)**
- **Wohnküche mit Zugang zum Balkon (ca. 17,68 m<sup>2</sup>)**
- **Schlafzimmer (ca. 11,35 m<sup>2</sup>)**
- **Badezimmer mit WC, Waschtisch und Badewanne (ca. 6,16 m<sup>2</sup>)**
- **Balkon (ca. 4,92 m<sup>2</sup>)**

### **Virtueller Rundgang:**

Einen Link zu einem virtuellen Rundgang senden wir Ihnen gerne auf Anfrage zu!

**Aus Rücksicht auf den derzeitigen Mieter können Besichtigungen der vermieteten Wohnung leider ausschließlich erst nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung oder**

eines Kapitalnachweises erfolgen. Vorab steht Ihnen ein hochauflösender virtueller Rundgang zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis.

**Hinweis:** Einzelne Abbildungen wurden **digital bzw. KI-gestützt nachbearbeitet** und stellen **unverbindliche Einrichtungsvorschläge** sowie **symbolische Wetter-/Jahreszeitendarstellungen** dar. **Ausstattung, Möblierung und Außenerscheinung** können vom Ist-Zustand abweichen. **Keine Gewähr** für Übereinstimmung mit dem tatsächlichen Zustand.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap