

**59,10 m² | 2-Zimmer-Wohnung mit Fernblick | 1200 Wien |
PROVISIONSFREI**



 HERZTRAUM

 +43 676 44 59 665

 tim@herztraum.at

Objektnummer: 396

Eine Immobilie von Herztraum Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,10 m ²
Nutzfläche:	59,10 m ²
Gesamtfläche:	59,10 m ²
Verkaufsfläche:	59,10 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	2,50 m ²
Kaufpreis:	269.800,00 €

Ihr Ansprechpartner



Tim Rauter

Herztraum Immobilienreuehand GmbH
Schottenring 16 / 3.OG
1010 Wien

T +43 676 44 59 665
H +43 676 44 59 665

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



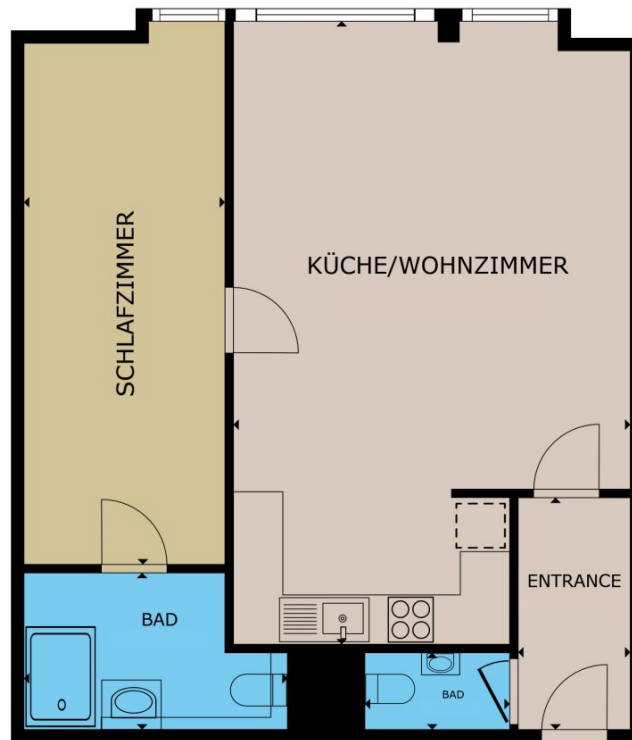




 **HERZTRAUM**

 +43 676 44 59 665

 tim@herztraum.at



Objektbeschreibung

2-Zimmer-Wohnung mit Fernblick & Top-Anbindung

Donaueschingenstraße 32/6/34 | 1200 Wien

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause oder Ihrer nächsten Anlageimmobilie.

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung im **7. Obergeschoss (Stiege 2)** eines gepflegten Wohnhauses (BJ 1998) überzeugt durch **Süd-West-Ausrichtung, Fernblick, modernen Wohnkomfort** und eine **hervorragende Infrastruktur**.

Eckdaten

- **Wohnnutzfläche:** 59,10 m²
- **Zimmer:** 2
- **Stockwerk:** 7. OG (von 8)
- **Ausrichtung:** Süd-West
- **Kellerabteil:** ca. 3 m²
- **Baujahr:** 1998
- **Zustand:** erneuert 2022
- **Fernwärme**
- **PROVISIONSFREI**

3D-Rundgang: <https://my.matterport.com/show/?m=aVbRbwZrjZb>

Highlights

- Fern- & Stadtblick
- Außenliegender Sonnenschutz
- Sehr helle Räume
- Offene Wohnküche
- **Zwei WCs**
- Garage im Haus (€ 70,– / Monat)
- **Freier Mietzins** (attraktiv für Anleger)

Ausstattung

- 2-fach isolierte **Kunststofffenster**
- Moderner **Vinylboden**
- Fliesen & Estrich in den Nassbereichen
- Badezimmer mit Dusche
- Fernwärmeheizung

Nutzung & Investment

- Ideal als **Eigenheim** oder **Anlagewohnung**
- **Mietzins frei vereinbar** (BJ 1998)
- Sehr gute Vermietbarkeit durch Lage & Grundriss
- Kein weiterer Investitionsbedarf (Sanierung 2022)

Lage & Infrastruktur

- **Handelskai & Millennium City** fußläufig erreichbar
- U-Bahn, S-Bahn, Bus & Straßenbahn in unmittelbarer Nähe
- Schneller Anschluss an die **A22 Donauuferautobahn**
- Nahversorgung, Ärzte, Apotheken, Schulen & Kindergärten
- Universitäten und Freizeitangebote im direkten Umfeld

Kaufnebenkosten

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Eintragungsgebühr
- Vertragsserrichtung & treuhänderische Abwicklung

Kontakt

Tim Rauter, MBA

E-Mail: **tim@herztraum.at**

Tel.: **+43 676 44 59 665**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap