

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



◇ HERZTRAUM

☎ +43 676 44 59 665

✉ tim@herztraum.at

Objektnummer: 395

Eine Immobilie von Herztraum Immobilientreuhand 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: | 259.500,00 € |

Ihr Ansprechpartner



Tim Rauter

Herztraum Immobilientreuhand 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



HERZTRAUM +43 676 44 59 665 tim@herztraum.at



HERZTRAUM +43 676 44 59 665 tim@herztraum.at



HERZTRAUM

+43 676 44 59 665

tim@herztraum.at



HERZTRAUM

+43 676 44 59 665

tim@herztraum.at



HERZTRAUM

+43 676 44 59 665

tim@herztraum.at

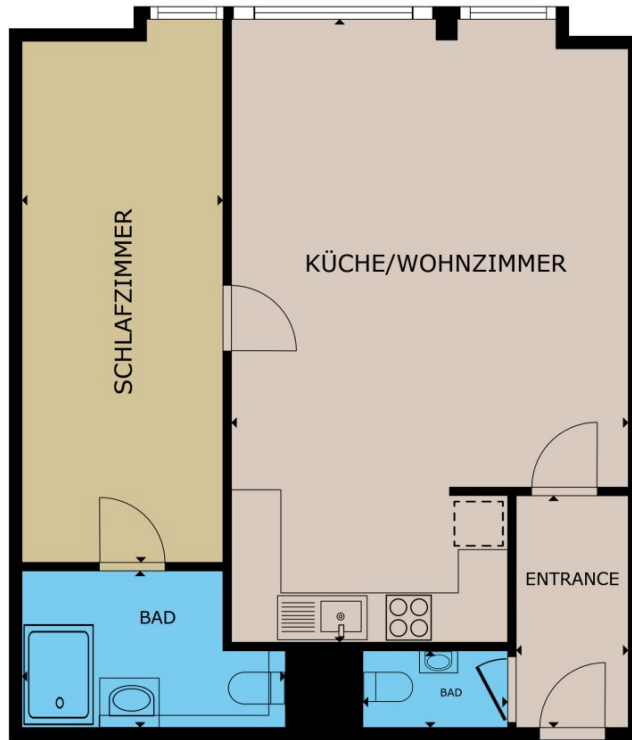




HERZTRAUM

+43 676 44 59 665

tim@herztraum.at



Objektbeschreibung

2-Zimmer-Wohnung mit Fernblick & Top-Anbindung

befristet vermietet – ideale Anlageimmobilie

Donaueschingenstraße 32/6/35 | 1200 Wien

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

Die Wohnung ist **befristet vermietet** und eignet sich daher besonders gut als **sichere Anlageimmobilie mit laufenden Einnahmen**.

Vermietungssituation

- **Befristet vermietet bis: 11/2027**
- **Netto-Hauptmietzins: € 591,41 / Monat**

Eckdaten

- **Wohnnutzfläche: 59,10 m²**
- **Zimmer: 2**
- **Stockwerk: 7. OG (von 8)**
- **Ausrichtung: Süd-West**
- **Kellerabteil: ca. 3 m²**

- **Baujahr:** 1998
- **Zustand:** erneuert 2022
- **Heizung:** Fernwärme
- **PROVISIONSFREI**

3D-Rundgang

<https://my.matterport.com/show/?m=aVbRbwZrjZb>

Highlights

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

Ausstattung

- 2-fach isolierte Kunststofffenster
- Moderner Vinylboden

- Fliesen & Estrich in den Nassbereichen
- Badezimmer mit Dusche
- Fernwärmeheizung

Nutzung & Investment

- Befristet vermietet – **laufende Mieteinnahmen bis 11/2027**
- Sehr gute Vermietbarkeit durch Lage & Grundriss
- **Kein weiterer Investitionsbedarf** (Sanierung 2022)
- Nach Mietende sowohl für **Eigennutzung als auch Neuvermietung** bestens geeignet

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 vielfältige Freizeitangebote im direkten Umfeld

Kaufnebenkosten

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Eintragungsgebühr
- Kosten für Vertragserrichtung & treuhänderische Abwicklung

Kontakt

Tim Rauter, MBA

E-Mail: tim@herztraum.at

Tel.: [+43 676 44 59 665](tel:+436764459665)

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