

**\*\* Anlagewohnung mit Terrasse und Garagenstellplatz in  
Toplage des 18. Bezirks \*\***



DSC04626

**Objektnummer: 141/86038**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	48,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.156,06 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Fabian Doll**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 676 834 34703

H +43 676 834 34 703



Mitglied des  
immobilienring.at



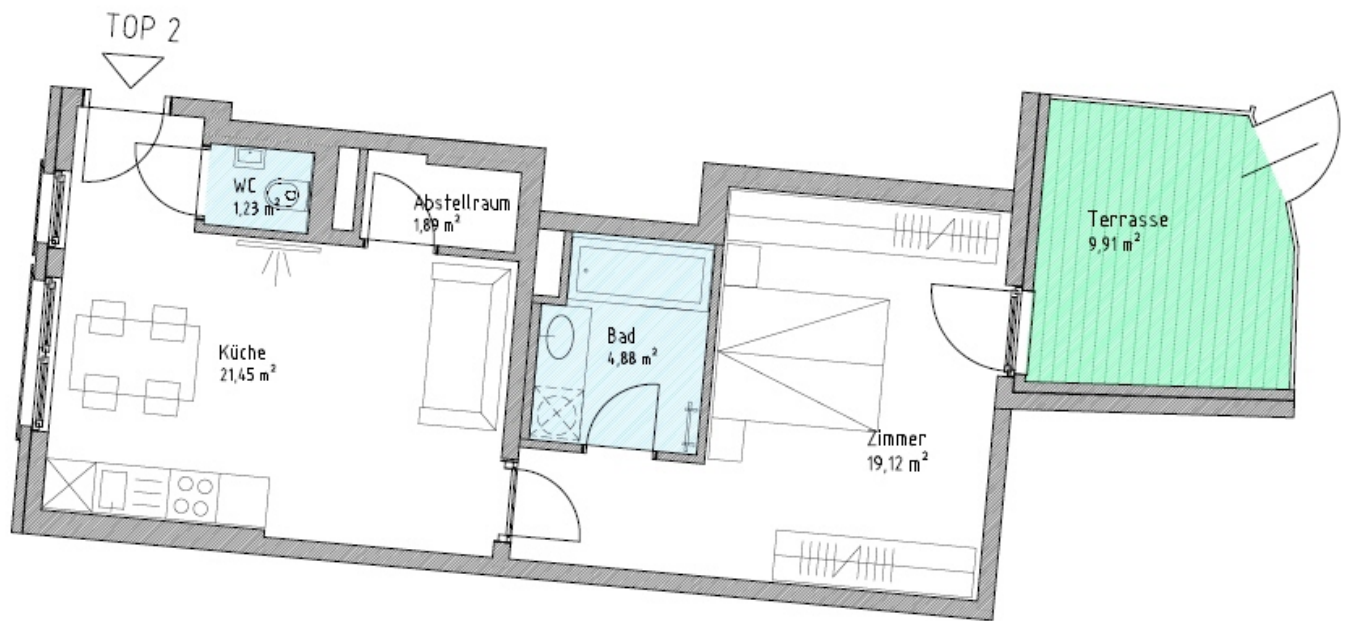












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine befristet vermietete Eigentumswohnung in 1180 Wien.

Die Wohnung befindet sich im EG eines im Jahr 2016 fertiggestellten Hauses.

Der Mietvertrag endet am 14.07.2027.

Details hierzu erhalten Sie gerne nach Anfrage.

Ausstattungsdetails:

### **Böden**

Wohnräume: Eichen-Fertigparkett (z.B. Weitzer STRIP)

Bad/WC: Feinsteinzeug 30x60 cm

Terrassen/Balkone: WPC-Belag

Bad verflies bis ca. 2,10 m

### **Fenster & Türen**

Kunststofffenster mit Aluschale außen

2-fach Isolierverglasung (Ug 1,1 W/m<sup>2</sup>K)

Außenjalousien (bzw. Vorrüstung)

EG: Sicherheitsrollläden (RC2)

Wohnungseingangstüren

Sicherheitsklasse WK III

T30 Brandschutz

Schalldämmung ? 38 dB

### **Küche**

Moderne Einbauküche inkl.:

Kühlschrank mit TK

Ceranfeld + Backrohr

Geschirrspüler

Umluft-Dunstabzug

Sanitär (Markenqualität)

Armaturen: Grohe Essence

Badewanne: Kaldewei

Hänge-WC

Waschtisch

Badewanne

Waschmaschinenanschluss

### **Heizung & Warmwasser**

Fernwärme

Fußbodenheizung mit Raumthermostat

Badheizkörper mit E-Patrone

Video-Gegensprechanlage

Tiefgarage



Die Wohnung kann als Eigennutzer und als Anlegervariante erworben werden.

Ein Garagenstellplatz muss idhv EUR 30.000.- dazu erworben werden.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne telefonsich oder per Mail zur Verfügung.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.