

# Betongold, unbefristet vermietete 3 Zimmer Wohnung in Hetzendorf



Hofbereich

**Objektnummer: 7603/693**  
**Eine Immobilie von IC-Makler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,15 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 60,85 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,51
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.770,08 €
<b>Betriebskosten:</b>	189,72 €
<b>USt.:</b>	18,97 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

9.000,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgit Amberger-Horak**

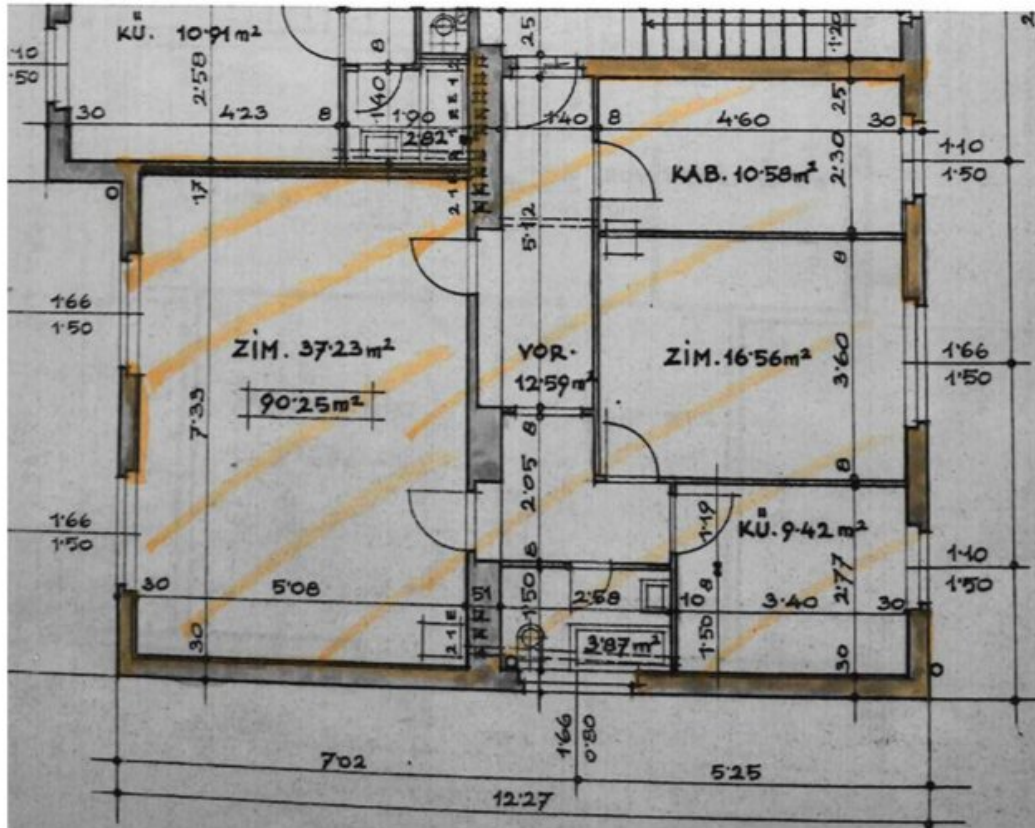
IC Realexpert Wien GmbH  
Dominikanerbastei 21 / 35











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **gut geschnittene zentral begehbare 3 Zimmer Wohnung in Grünruhelage von Hetzendorf.**

Durch den Einbau einer Zwischenwand im Wohnzimmer entstand eine zentral begehbare 4 Zimmer Wohnung, die seit 28.12.2022 unbefristet vermietet ist.

Raumaufteilung: zentraler Vorraum, mit Zugang zu weiteren 4 Wohnräumen, extra Küche mit Gaskombitherme und WM Anschluss und Tageslichtbad mit Dusche und WC.

Zusätzlich steht ein ca. 3m<sup>2</sup> Kellerabteil zur Verfügung.

Um die Privatsphäre der derzeitigen Mieter zu wahren, gibt es nur eine kleine Auswahl an Fotos.

Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand.

### INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNNUTZFLÄCHE: ca. 90,25m<sup>2</sup>**
- **ZIMMER: 3 - durch Raumteilung 4**
- **KELLERABTEIL: ca. 3m<sup>2</sup>**
- **AUSRICHTUNG: Nord-Süd**
- **GESCHOSS: 2. Obergeschoss ohne Lift**

aktuelle monatliche Gesamtmiete: EUR 960,00 inklusive Betriebskosten und USt

**Hauptmietzins NETTO: EUR 683,09 pro Monat und EUR 8.197,08 pro Jahr**

Besichtigungen der Wohnung finden in Abstimmung mit den Mietern statt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap