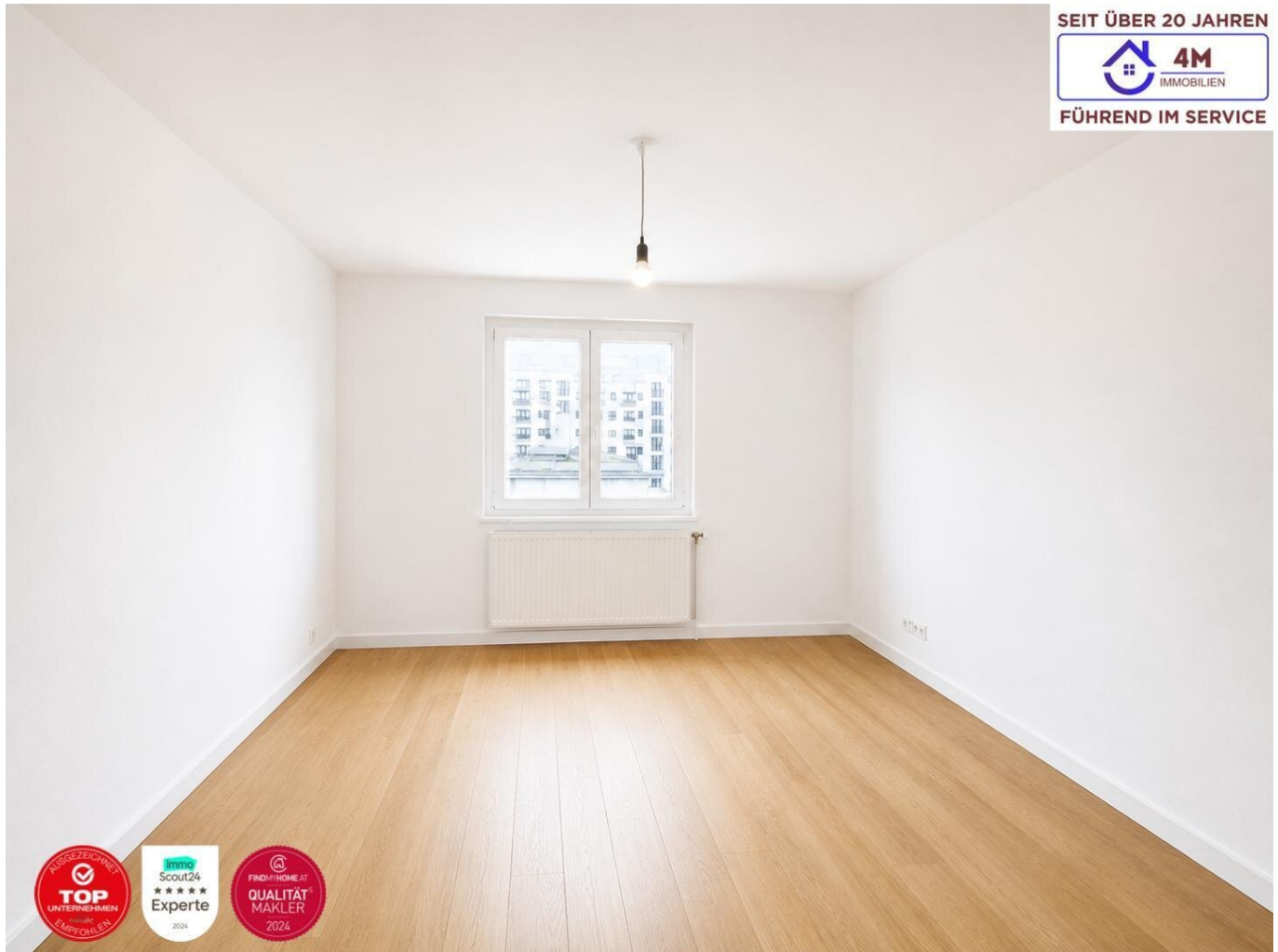


Top-Anlegerobjekt: Vermietete, generalsanierte Wohnung mit freiem Mietzins



Zimmer 1

Objektnummer: 2142/22512

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neilreichgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1969
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 84,49 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,63
Kaufpreis:	220.000,00 €
Betriebskosten:	185,32 €
USt.:	18,53 €
Provisionsangabe:	

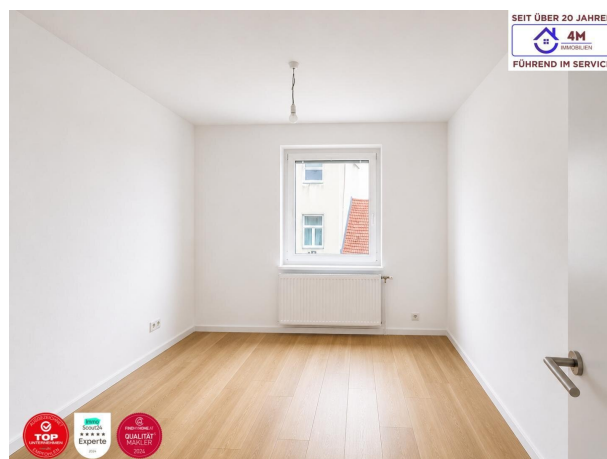
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

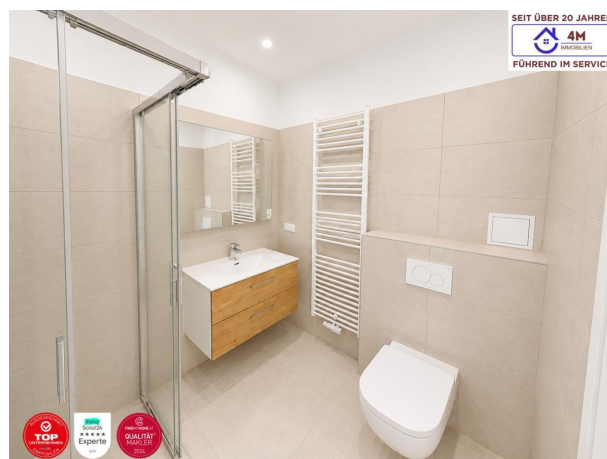
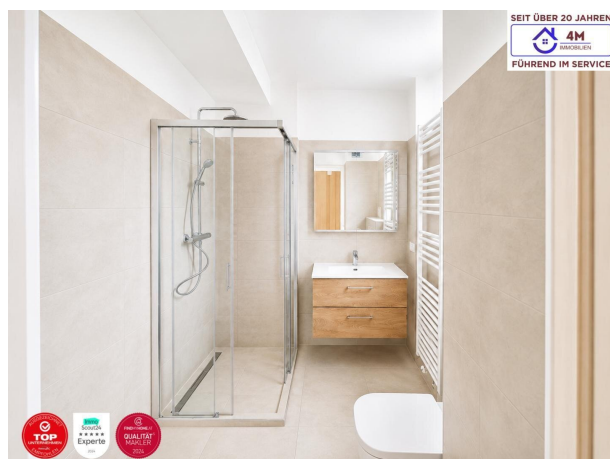
Ihr Ansprechpartner

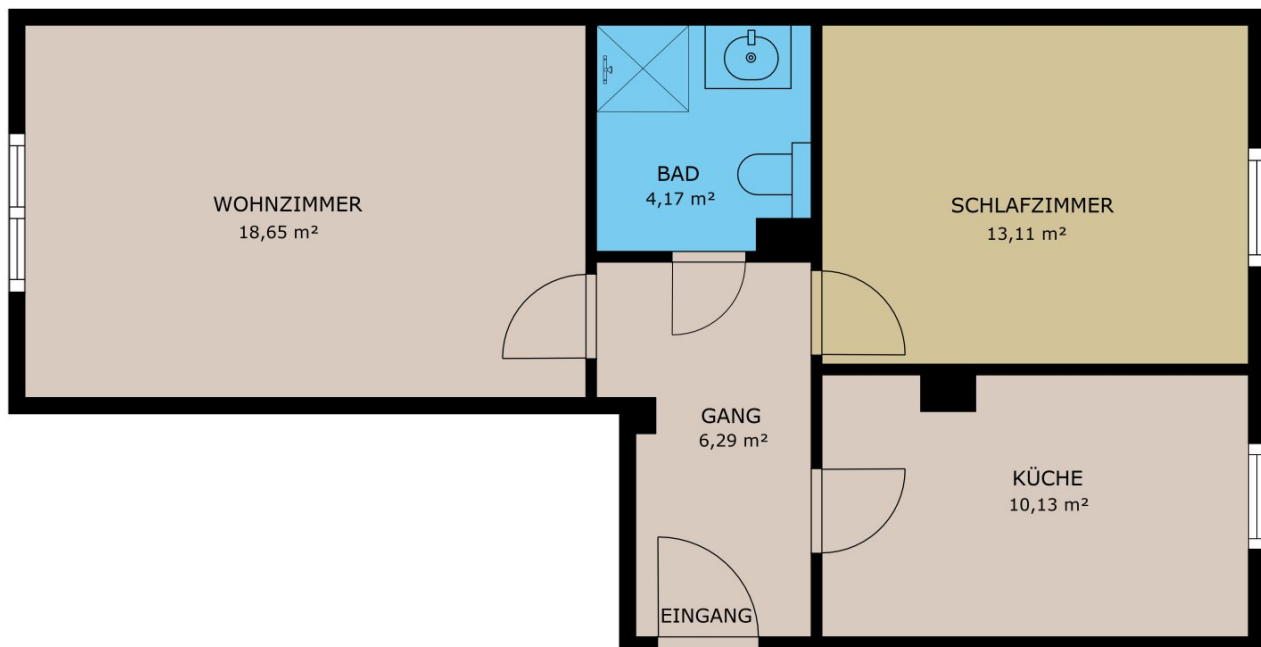


Danijel Saric

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99







4. STOCK

Objektbeschreibung

Diese generalsanierte 2-Zimmer-Wohnung im 4. Liftstock bietet die perfekte Flexibilität - ideal für Kapitalanleger als auch für zukünftige Eigennutzer.

In einer ruhigen Seitengasse gelegen und dennoch hervorragend angebunden, wurde die Immobilie im Jahr 2024 umfassend und hochwertig modernisiert. Sie präsentiert sich heute in einem technisch wie optisch ausgezeichneten Zustand.

Das Beste aus zwei Welten:

- **Für Anleger & Investoren:** Die Wohnung ist verlässlich bis November 2027 vermietet und sichert Ihnen ab Tag 1 sofortige Einnahmen. Durch den freien Mietzins profitieren Sie auch langfristig von maximaler Rentabilität und Gestaltungsfreiheit.
- **Für Eigennutzer & Privatkäufer:** Sichere Finanzierungschance! Nutzen Sie die laufenden Mieterträge bis Ende 2027 zur Mitfinanzierung und ziehen Sie danach ganz entspannt selbst in Ihr neuwertiges Eigenheim ein.

Die ca. 53m² große Wohnfläche überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss (alle Räume zentral begehbar), helle Zimmer und eine zeitlose, hochwertige Ausstattung. Die ruhige Hof-/Seitengassenlage schützt vor Straßenlärm und macht das Objekt sowohl bei Mietern als auch bei Selbstnutzern überaus begehrt.

Hochwertige Generalsanierung 2024

Im Zuge der umfassenden Sanierung wurden unter anderem:

- sämtliche Elektroinstallationen erneuert
- Wasserleitungen modernisiert
- moderne 3-fach verglaste Fenster eingebaut
- Badezimmer und Küche hochwertig erneuert
- Böden und Oberflächen modernisiert

HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE:

- Freier Mietzins
- Vermietet bis November 2027
- Generalsanierung 2024
- Zentral begehbar
- 3-fach verglaste Fenster
- Hervorragende Vermietbarkeit
- Ruhige Seitengasse
- Lift

LAGE:

- Die Wohnung befindet sich in einer infrastrukturell ausgezeichneten Lage mit idealer öffentlicher Anbindung und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung.

In wenigen Gehminuten erreichbar:

- Billa, Lidl, Penny, DM, Bipa
- Restaurants & Kaffeehäuser
- Ärzte, Banken, Schulen & Kindergärten
- Viktor-Adler-Markt

- Öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn, Bus, U-Bahn) finden Sie in unmittelbarer Nähe (fußläufig 2 Min.).

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG:

- Straßenbahn 6, 11
- Bus 14A, 68A, 68B
- U1

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUF GRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ANSCHRIFT, TELEFON UND E-MAIL BEARBEITEN KÖNNEN.

Durch unsere Partnerschaften mit einem Partneranwalt, Notar und einer Bank stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE rundum Betreuung.

Gerne senden wir Ihnen mehrere Informationen per E-Mail-Anfrage. Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne Herr Danijel Saric unter der Telefonnummer +436502302655 oder per E-Mail unter saric@4m-immo.at jederzeit zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap