# !Anlegerwohnung! 1-Zimmer Wohnung 30m² in 1180 Wien

**Objektnummer: 7939/2300163071**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1180 Wien |
| **Baujahr:** | 1961 |
| **Nutzfläche:** | 30,20 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 121,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,87 |
| **Kaufpreis:** | 175.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 70,19 € |
| **Heizkosten:** | 37,27 € |
| **USt.:** | 14,47 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Gabriele Glombitza**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410769

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

*Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!*

**Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!**

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany

Wir geben Menschen ein neues Zuhause

Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

# Objektbeschreibung

ANLEGERWOHNUNG im begehrten 18. Bezirk von Wien – eine charmante, kompakte Wohnung, die Komfort, Funktionalität und eine erstklassige Lage perfekt miteinander verbindet. Die Wohnung ist **unbefristet vermietet.**

Mit einem attraktiven Kaufpreis von 175.000 Euro bietet diese Immobilie mit 30,2 m² Wohnfläche eine ideale Gelegenheit für Anleger, die Wert auf eine praktische und gut angebundene Stadtwohnung legen.

Das Herzstück dieser Wohnung ist das großzügige, helle Zimmer, das sich flexibel als Wohn- und Schlafbereich nutzen lässt. Die vorhandene Einbauküche ist bestens ausgestattet.

Die massive Bauweise steht für Stabilität und gute Dämmung. Ein weiterer Pluspunkt ist der Personenaufzug, der den Zugang zur Wohnung besonders komfortabel macht – ideal für den Alltag und den Transport von Einkäufen oder Gepäck.

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- Vorraum
- Bad mit Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und WC
- Wohn-Schlafzimmer mit Einbauküche

Die Lage dieser Immobilie könnte kaum besser sein: Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe. So erreichen Sie das Wiener Stadtzentrum und andere Bezirke schnell und unkompliziert.

Auch die Infrastruktur vor Ort lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sorgen für Ihre Gesundheit, während Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen eine ausgezeichnete Bildung für alle Altersgruppen gewährleisten. Für Ihre

Einkäufe stehen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum bereit, die Ihnen eine breite Palette an Produkten und Services bieten.

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – sie ist Ihr Einstieg in ein urbanes, abwechslungsreiches und bequemes Leben in einer der beliebtesten Gegenden Wiens. Zögern Sie nicht und sichern Sie sich diese attraktive Immobilie, die für Investoren ein echtes Highlight darstellt.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap