

**Vermietet bis Dezember 2028: kompakte 1-Zimmer Wohnung mit geräumigem Wohn-/Schlafraum, Küche samt Essplatz sowie separatem Bad und WC. Freier Mietzins!**



**Objektnummer: 1853/67**

**Eine Immobilie von SMILE Immo e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1210 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1959                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 35,93 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 49,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,13                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 140.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 147,85 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Annemarie Reeb**

SMILE Immo e.U.  
Steingasse 4/18  
1030 Wien

T +43 699 150 46 430

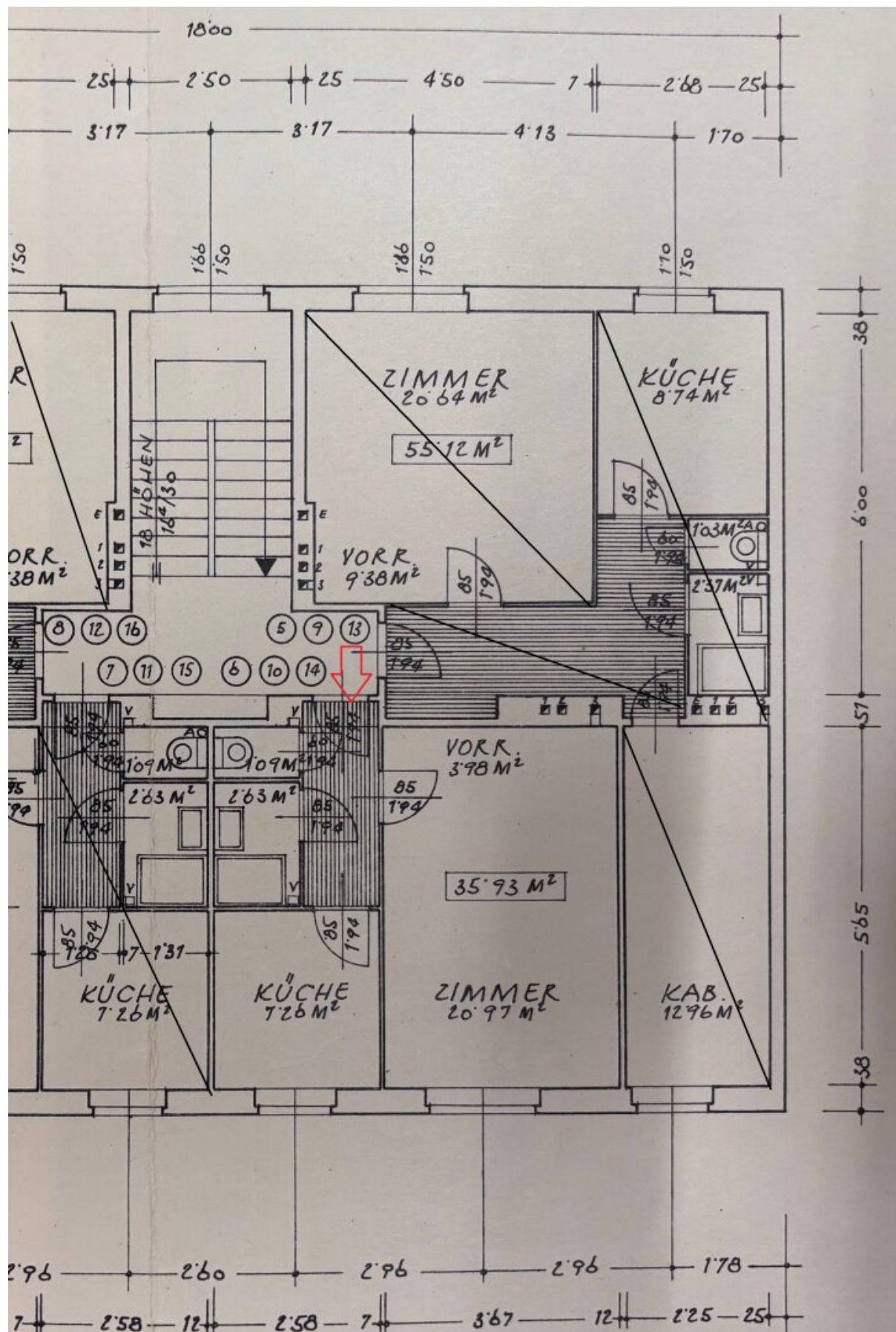
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

**Diese kompakte und durchdacht geschnittene 1-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen die Gelegenheit, eine Vorsorgewohnung bzw. ein Anlageobjekt zu kaufen.**

Aktuell ist die Wohnung bis Dezember 2028 vermietet und bringt Mieteinnahmen von ca. € 493,-- (exkl. BK) pro Monat ein - diese Wohnung kann mit freiem Mietzins vermietet werden! Die aktuellen Mieter halten das Objekt sehr gepflegt.

Die Wohnung befindet sich in einem unsanierten Zustand und verfügt über eine funktionelle Einbauküche mit Kochfeld, Backofen, Spüle und Kühlschrank. Das Badezimmer ist mit Dusche und Waschbecken ausgestattet, das WC ist separat angeordnet – eine praktische und komfortable Lösung, auch für zwei Personen.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den Vorraum, von dem aus sämtliche Räume zentral erreichbar sind. Geradeaus befindet sich die Küche, die auch Platz für einen kleinen Essbereich bietet. Links des Eingangs liegt das großzügige Wohn- und Schlafzimmer mit einer Fläche von über 20 m<sup>2</sup>, das verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten für 1 oder 2 Personen bietet. Mit einem durchdachten Einrichtungskonzept lässt sich die Wohnung schön möblieren, optimal nutzen und in ein gemütliches Zuhause verwandeln. Badezimmer und WC sind direkt vom Vorraum aus - rechts beim Eingang - zugänglich.

Es befindet sich eine Gas-Konvektor Heizung im Wohn/Schlafzimmer und ein Warmwasserspeicher in der Küche.

Überzeugen Sie sich von der tollen Lage mit guter Infrastruktur, der praktischen Größe und den verschiedenen Möglichkeiten, die diese smarte Wohnung bietet.

**Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich unverbindlich beraten - senden Sie einfach eine WhatsApp Nachricht.**

Hinweis: einige der angegebenen Informationen stammen vom Eigentümer und/oder von Dritten und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://annemarie-reeb.service.immo/registrieren/de) - <https://annemarie-reeb.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap