

++NEU++ BREITENLEE–Gartenseitig: TOP für Singles & Paare! Sanierte 2-Zimmer-Neubauwohnung mit 6 m² Balkon und Grünblick ++ (vermietet bis Dezember 2026)



6 m² Balkon - Südseitig

Objektnummer: 1587/65060

Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Breitenleer Straße 266
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,20 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,03 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	195.000,00 €
Betriebskosten:	72,12 €
USt.:	10,81 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

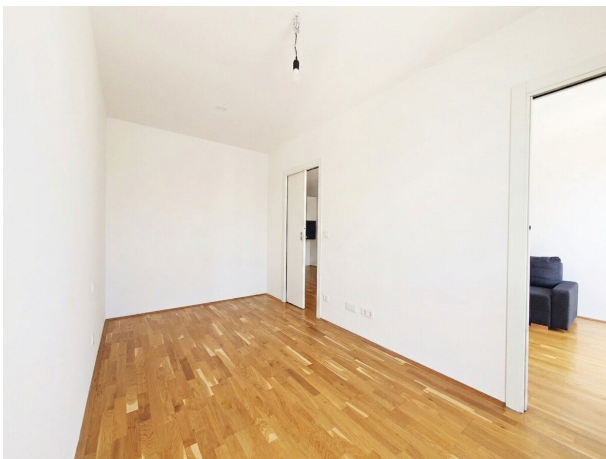


Sadia Alperovits

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1



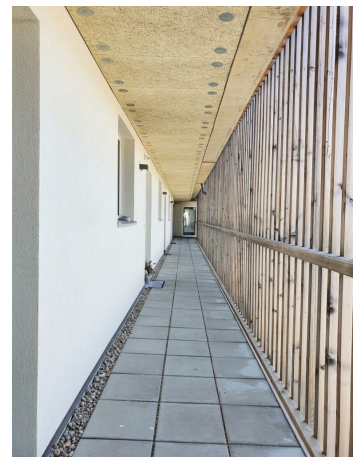




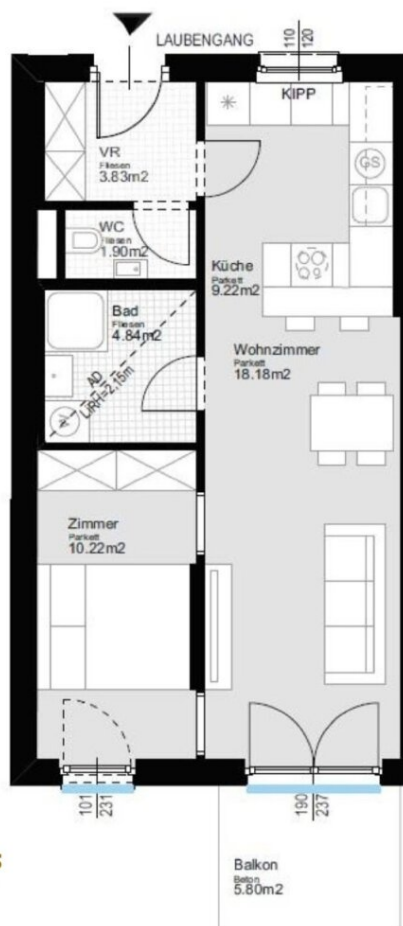




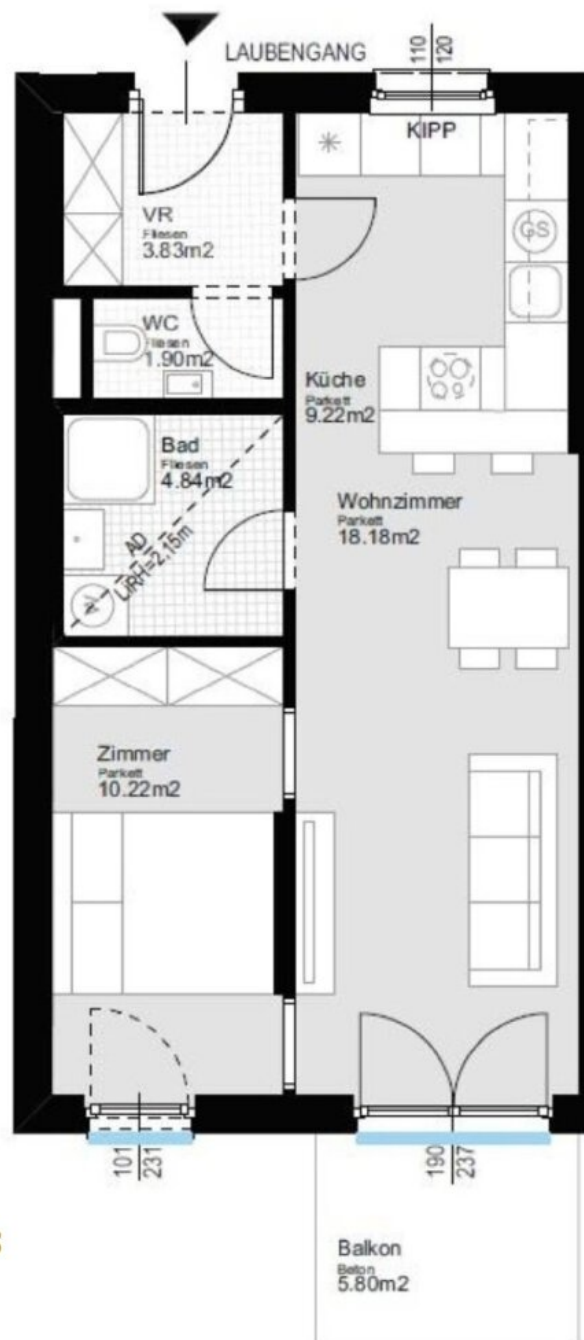








**Top für Singles
oder Pärchen!**



**Top für Singles
oder Pärchen!**

Objektbeschreibung

TOP-Ausstattung mit 6 m2 Balkon!

(Gleiche Nachbarwohnung ebenfalls zu den selben Konditionen zum Verkauf)

Der Mietvertrag läuft noch bis Ende November 2026.

Zum Verkauf gelangt diese gefragte 2-Zimmer-Wohnung ca. 48,19 m² in einem modernen Neubau – hochwertig ausgestattet, ideal geschnitten und mit perfekter Anbindung an Stadt und Natur.

Ob als Singlewohnung oder gemütliches Zuhause für zwei – hier genießen Sie zeitgemäßes Wohnen mit Stil und Komfort.

?? Ausstattung & Highlights:

- Maßgefertigte Designerküche der Marke **FONES Design** – für stilvolles Kochen auf höchstem Niveau
- Durchdachter Grundriss ohne unnötige Gangflächen – maximale Raumausnutzung
- Ruhiges Schlafzimmer mit Blick ins Grüne – entspannte Atmosphäre & Privatsphäre
- Sonniger Balkon mit 6 m² – ideal für Frühstück oder Feierabend
- Großes, trockenes Kellerabteil – zusätzlicher Stauraum inklusive

? Verkehrsanbindung & Lage:

- Nur **wenige Minuten zum Badeteich Hirschstetten** – Freizeit- & Erholungsmöglichkeiten direkt ums Eck
- **Busstation vor der Tür** – in ca. 10 Minuten bei U2/Schnellbahn Hausfeldstraße
- **Autobahnauffahrt Stadtlau** in unmittelbarer Nähe – perfekte Lage auch für Pendler

? Infrastruktur & Nahversorgung:

- **Supermärkte wie Billa, Spar und Lidl** in unmittelbarer Nähe
- Weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Apotheke, Ärztezentrum, Bäckerei) bequem erreichbar
- **Donau Zentrum & Gewerbepark Stadlau** nur wenige Fahrminuten entfernt

Diese Wohnung vereint urbanes Lebensgefühl mit naturnaher Ruhe – ein moderner Rückzugsort in Toplage des 22. Bezirks.

Kaufpreis:

ANLEGER-Preis: EUR 195.000 zzgl. 20% MwSt. (Die MwSt. werden vom Finanzamt rückerstattet).

EIGENNUTZER-Bruttopreis: EUR 210.000.-

> Die Wohnung wird mit Ende November 2026 bestandsfrei.

> Jahresnettoertrag: € 8.186,88 = € 682,24 netto/ Monat.

Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich diese attraktive Eigentumswohnung mit moderner Ausstattung und ausgezeichneter Infrastruktur.

Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen diese besondere Wohnung persönlich zeigen zu dürfen.

Besichtigung & Kontakt:

Ihr Ansprechpartner:

Herr Sadia Alperovits

Telefon: +43 660 380 7232

E-Mail: sa@direktfinanzimmo.at

gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

A-1120 Wien, Aßmayergasse 60/1

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

Kaufnebenkosten

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

1,5 % Vertragserrichtungskosten zzgl. 20 % MwSt.

3 % Vermittlungshonorar zzgl. 20 % MwSt.

Rechtlicher Hinweis:

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Maßangaben sind unverbindlich. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.375m

Apotheke <1.475m

Klinik <1.550m

Krankenhaus <4.350m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <1.150m

Universität <3.175m

Höhere Schule <3.225m

Nahversorgung

Supermarkt <475m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <2.775m

Sonstige

Geldautomat <1.475m

Bank <1.850m

Post <1.875m

Polizei <2.350m

Verkehr

Bus <25m

U-Bahn <1.875m

Straßenbahn <1.450m

Bahnhof <1.850m

Autobahnanschluss <1.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap