Modernisierte Top-2-Zimmer-Wohnung mit Fernblick & Loggia

Objektnummer: 2142/22576

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1966
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 98,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	279.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

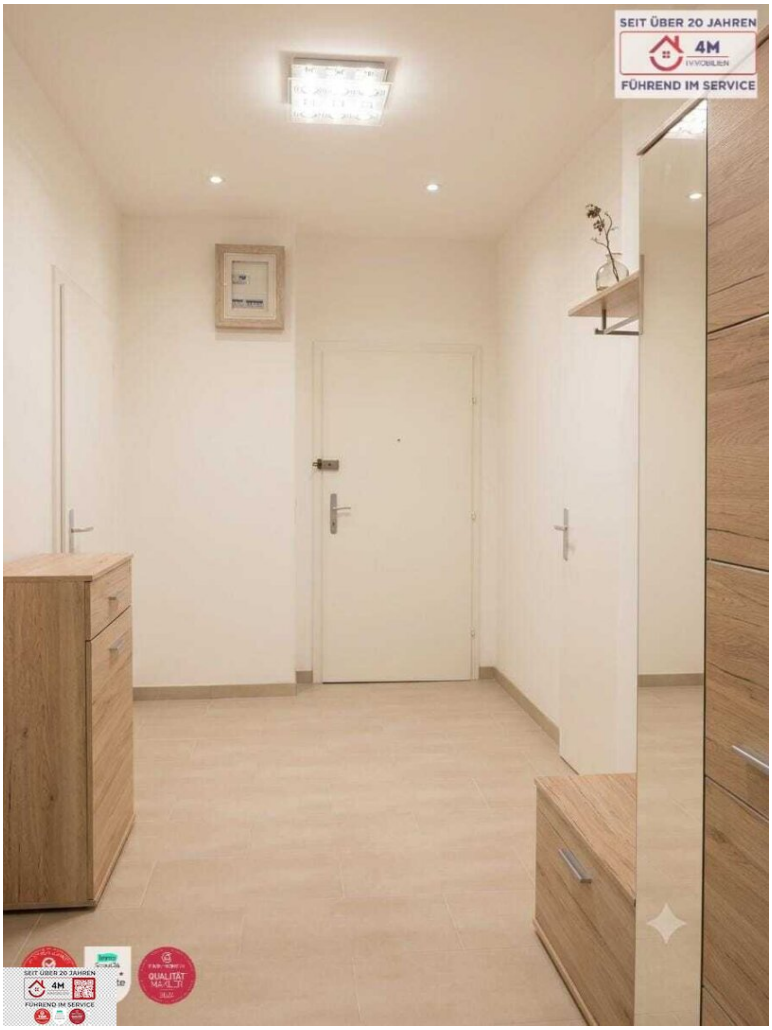
Ihr Ansprechpartner

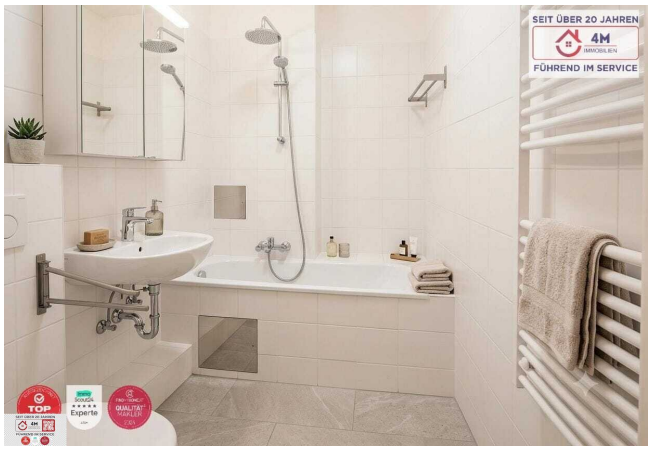
Dipl. Jur. Neda Kazemi

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien

T +43 660 6081401

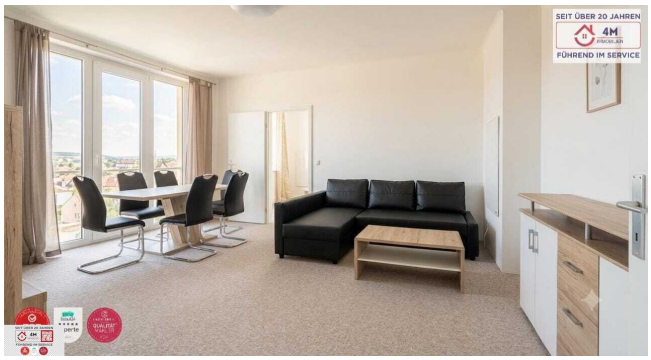
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
LOGGIA 12,74m²
505
KÜCHE
7,00m²
WOHNRAUM
28,63m²
SCHLAFRAUM
16,03m²
505
ABSTELLR.
2,04m²
15
VORRAUM
4,82m²
BAD-WC
5,75m²
ABST.R.
3,07m²
TOP
Scout24
Experte
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
Reifen- und Autoservice

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
FULDA

LOGGIA 12,74m²
KÜCHE
7,00m²
WOHNRAUM
28,63m²
505
505
SCHLAFRAUM
16,03m²
ABSTELLR.
2,04m²
15
VORRAUM
4,82m²
BAD-WC
5,75m²
ABST.R.
3,07m²

Objektbeschreibung

OBJEKTBESCHREIBUNG

Willkommen in Ihrer neuen Rendite-Chance im dynamischen 20. Wiener Gemeindebezirk! Diese ca. 77 m² große, lichtdurchflutete Eigentumswohnung vereint urbanes Wohnen, modernen Komfort und eine erstklassige Vermietbarkeit.

Das Gebäude aus dem Jahr 1966 präsentiert sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Die Wohnung selbst wurde **2018 komplett generalsaniert** und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung:

- **Großzügiges Wohnzimmer (ca. 28,6 m²):** Hell, freundlich und mit direktem Zugang zur sonnigen Loggia.
- **Traumhafte Loggia (ca. 13 m²):** Der perfekte Ort zum Entspannen – geniessen Sie den weitläufigen Blick Richtung Kahlenberg!
- **Schlafzimmer (ca. 16 m²):** Inklusive eines separaten, praktischen Schrankraums (ca. 3 m²).
- **Küche (ca. 7 m²):** Voll möbliert und separat gelegen.
- **Badezimmer (ca. 5,7 m²):** Ausgestattet mit gemütlicher Badewanne und WC.
- **Stauraum-Wunder:** Zwei interne Abstellräume (ca. 5 m²) sowie ein eigenes Kellerabteil sorgen für reichlich Platz.

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- **Attraktive Kapitalanlage:** Sichere Mieteinnahmen ab dem ersten Tag (€ 941,29 gross/Monat).
- **Traumhafter Ausblick:** Stockwerk 4 (mit Lift) mit unverbautem Panoramablick auf den Kahlenberg.
- **Rundum generalsaniert (2018):** Hochwertiger Zustand, kein Renovierungsstau!

- **Hervorragende Raumaufteilung:** Großzügiger Wohnbereich, separates Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum.
- **Top-Infrastruktur & Anbindung:** S-Bahn Traisengasse, Straßenbahnlinien 31 & 33 sowie Brigitta Passage in Gehweite.

AUSSTATTUNG & TECHNIK

- **Bodenbeläge:** Hochwertiger Melamin-/Laminatboden in den Wohnräumen, elegante Fliesen in Bad, WC und Vorraum.
- **Heizung:** Moderne, effiziente Infrarotheizung.
- **Internet:** Highspeed-Anbindung verfügbar (A1 bis zu 500 Mbit / Magenta bis zu 1000 Mbit).
- **Energieausweis:** HWB 98 kWh/m²a (Klasse C).

INVESTMENT-FAKTEN (FÜR ANLEGER)

- **Monatliche Gesamtmiete:** € 941,29 (inkl. BK und USt.)
- **Monatliche Betriebskosten:** € 306,18
- **Mietvertrag:** Befristet bis 31.12.2029 (frühere Übergabe ab Juni 2027 denkbar).

Gerne senden wir nähere Informationen per E-Mail zu. Für Anfragen und weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Frau Neda Kazemi unter der Telefonnummer +43 660 6081401 oder per E-Mail unter Kazemi@4m-immo.at zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap