

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 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 98,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	279.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

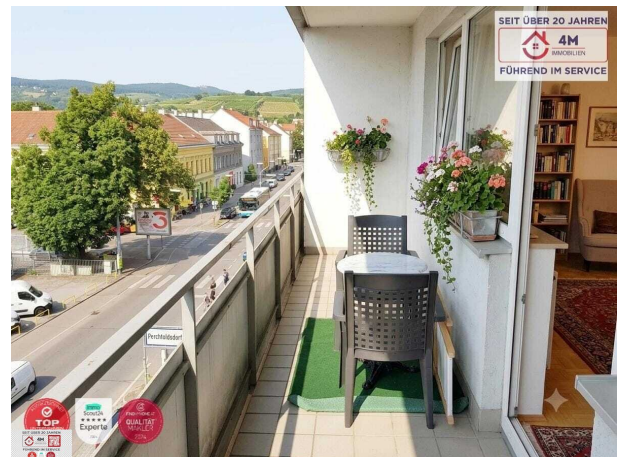
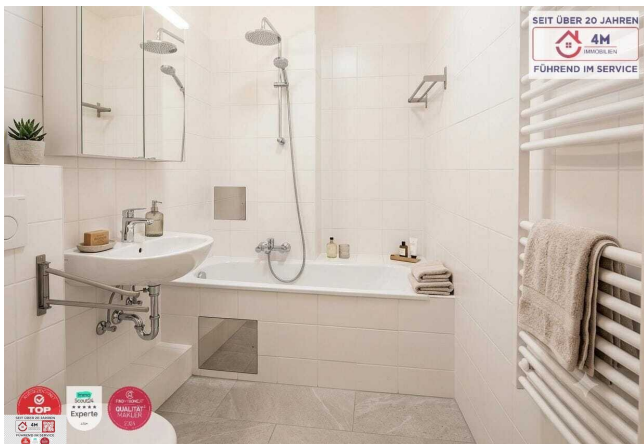


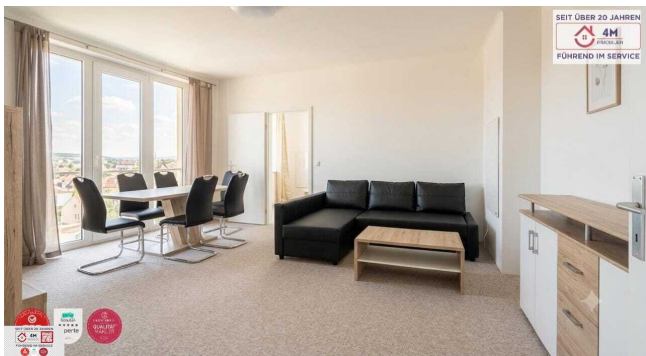
Dipl. Jur. Neda Kazemi

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.









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](tel:+436606081401) 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