

**Spannende 2-Zimmer-Wohnung! Freier Mietzins! Ideal für
Ihr Investment!**



Objektnummer: 2552

Eine Immobilie von Kuhn Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	42,04 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,64 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	179.000,00 €
Betriebskosten:	172,36 €
Heizkosten:	94,17 €
USt.:	30,44 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

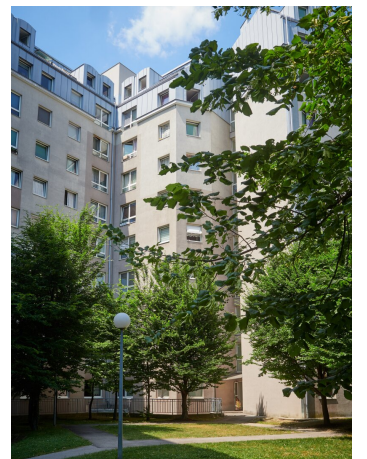
Ihr Ansprechpartner

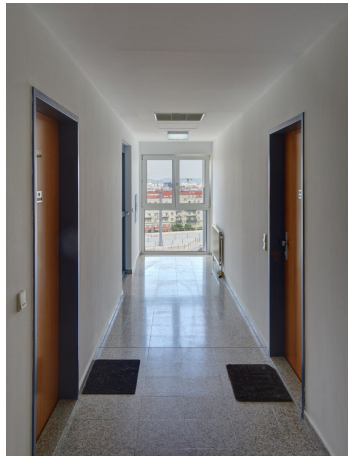


Maximilian Schandl

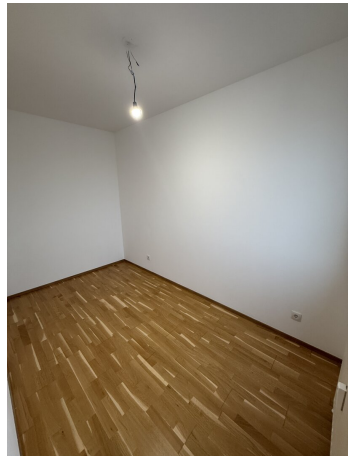
Kuhn Immobilien GmbH
Kopfgasse 9
1130 Wien

H +43 664/536 51 99

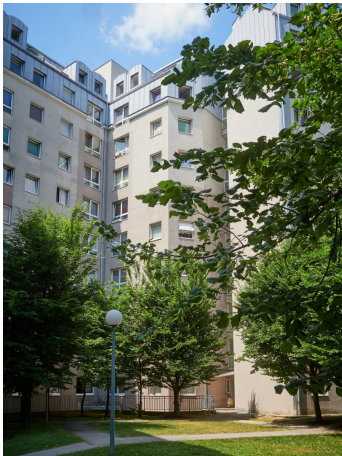


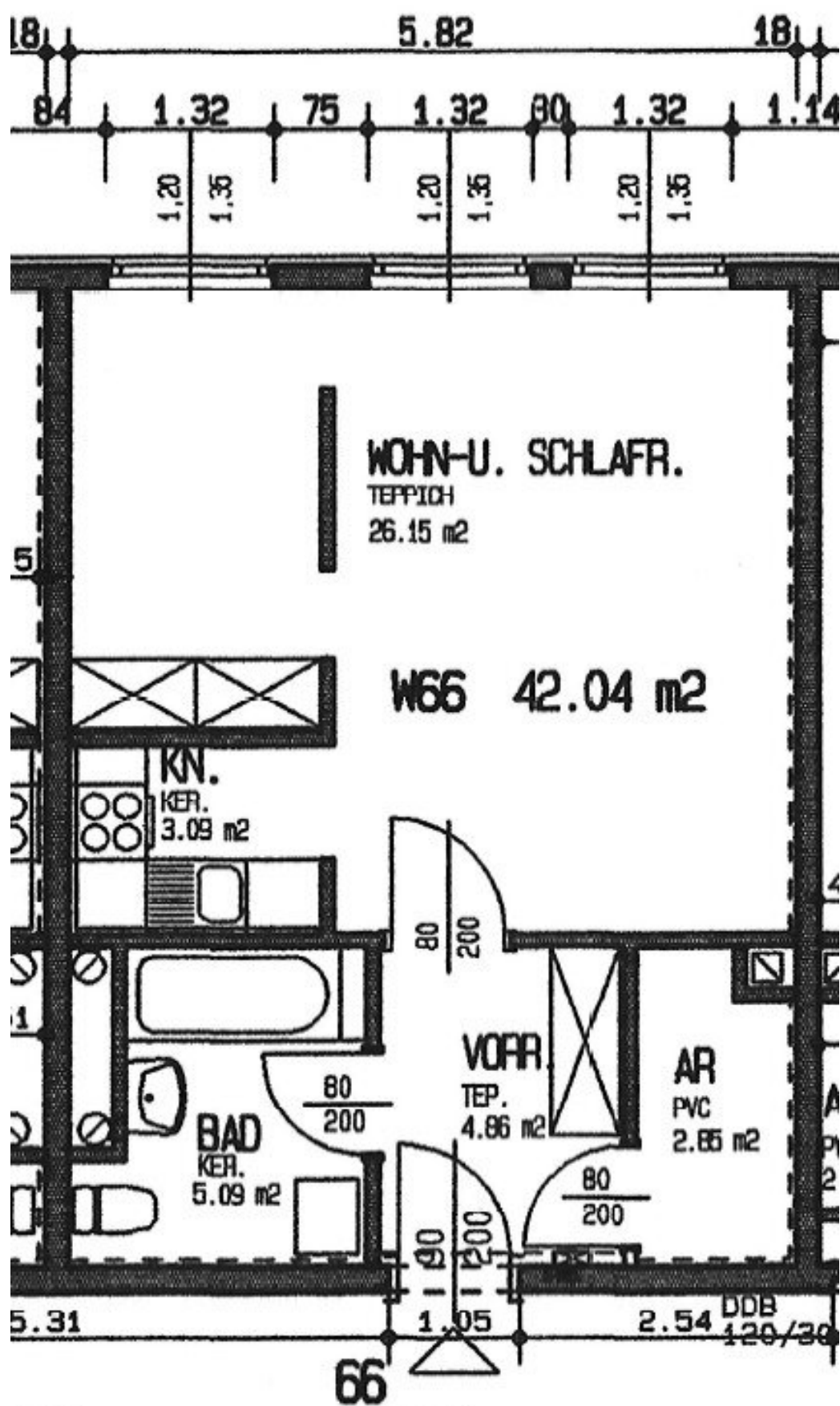












Objektbeschreibung

Spannende 2-Zimmer-Wohnung! Freier Mietzins! Ideal für Ihr Investment!

Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1.Obergeschoß einer **gepflegten** Wohnhausanlage (**Baujahr 1993**) im 10. Wiener Gemeindebezirk sehr nahe dem Matzleinsdorfer Platz.

Highlight dieser Lage: In der nahen Zukunft sind rund um die neue "U2 Station" Matzleinsdorfer Platz, welche nur wenige Gehminuten entfernt liegt, deutliche **stadtplanerische Aufwertungen** geplant. Eine Erweiterung von **Parkanlagen**, **hochwertige Nutzung** der Baulandflächen, **attraktive und belebte Erdgeschoßzonen** mit Handelsbetrieben, die Schaffung sozialer Infrastrukturen wie **Kinderbetreuung** und Nahversorgung sind nur einige Punkte des attraktiven Aufwertungsplans für diese Umgebung.

Die Wohnung ist ca. 42 m² groß und verfügt über einen **optimalen Grundriss**, eine **tolle Küchenische**, ein **Badezimmer mit Badewanne**, ein Vorzimmer, sowie einen Abstellraum.

Das Wohnhaus bietet seinen Bewohnern neben **Kellerabteilen** auch einen **Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum**, einen Personenlift und vor allem in den oberen Etagen einen **einzigartigen Fernblick über Wien**. Garagenplätze befinden sich im Haus.

Bei einer Vermietung kann wohl eine hervorragende Rendite erzielt werden, da der Mietzins frei vereinbar ist.

Hinweis: Bei den Fotos handelt es sich um Beispielfotos!

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Badezimmer mit Badwanne und WC
- Abstellraum
- Wohnzimmer

- kleines Schlafzimmer

Nebenkosten

- Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.
- Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.
- Maklerprovision: 3% d.KP. + 20% USt.
- Kaufvertragshonorar: 1,2% zzgl. Barauslagen und USt. | Die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages erfolgt durch die Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap