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 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,64 kWh / m² * 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



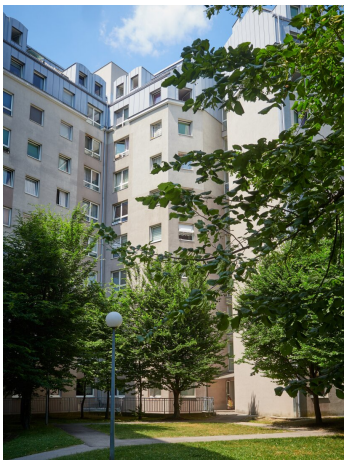
Maximilian Schandl

Kuhn Immobilien GmbH
Kopfgasse 9
1130 Wien

H +43 664/536 51 99













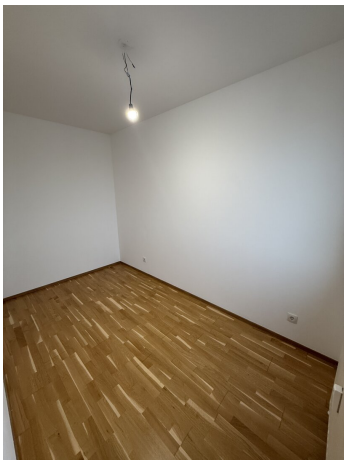










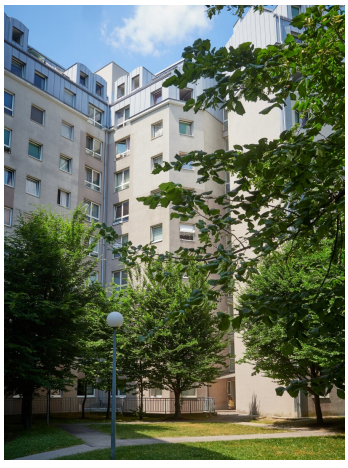


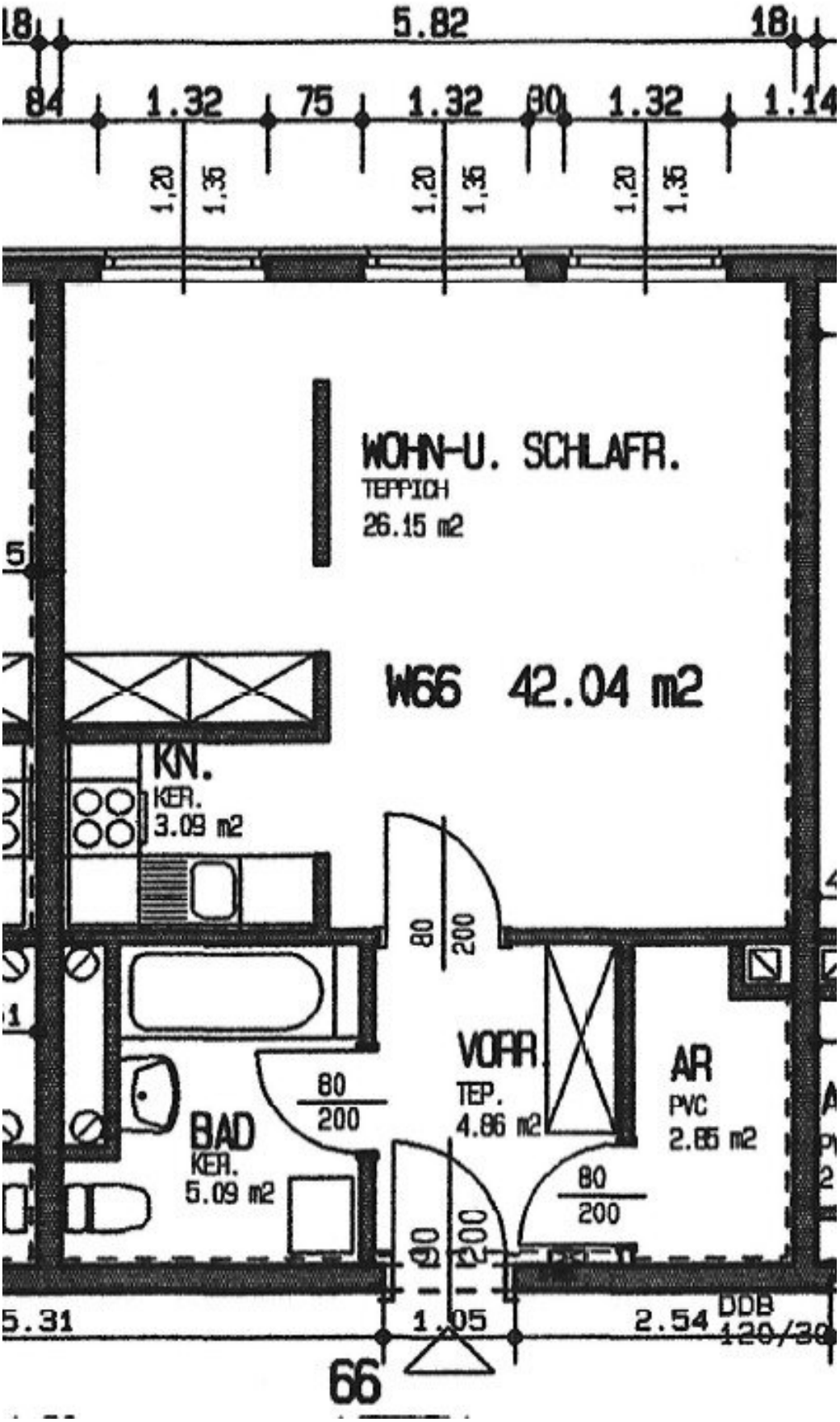







Ausfahrt
Automat-Kasse
EINBAHN




18
5.82
18
84
1.32
75
1.32
80
1.32
1.14
1.20
1.35
1.20
1.35
1.20
1.35
WOHN-U. SCHLAFR.
TEPPICH
26.15 m2
W66 42.04 m2
KN.
KER.
3.09 m2
80
200
VORR.
TEP.
4.86 m2
AR
PVC
2.85 m2
80
200
BAD
KER.
5.09 m2
80
200
90
200
5.31
1.05
2.54
DDB
120/30
66

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 Wohnungen 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 Badewanne 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