

**Für Anleger: Neuwertige Doppelhaushälfte mit sehr guter
öffentlicher Anbindung - derzeit bis August 2031 mit ca.
4% Rendite vermietet!**



Objektnummer: 2222/86

Eine Immobilie von B&C Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	153,22 m²
Nutzfläche:	206,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	80,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	945.000,00 €
Betriebskosten:	90,91 €
USt.:	9,09 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

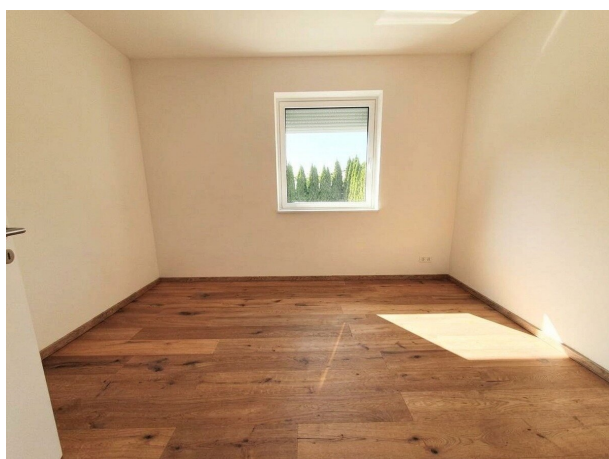
Ihr Ansprechpartner

Misun Kim

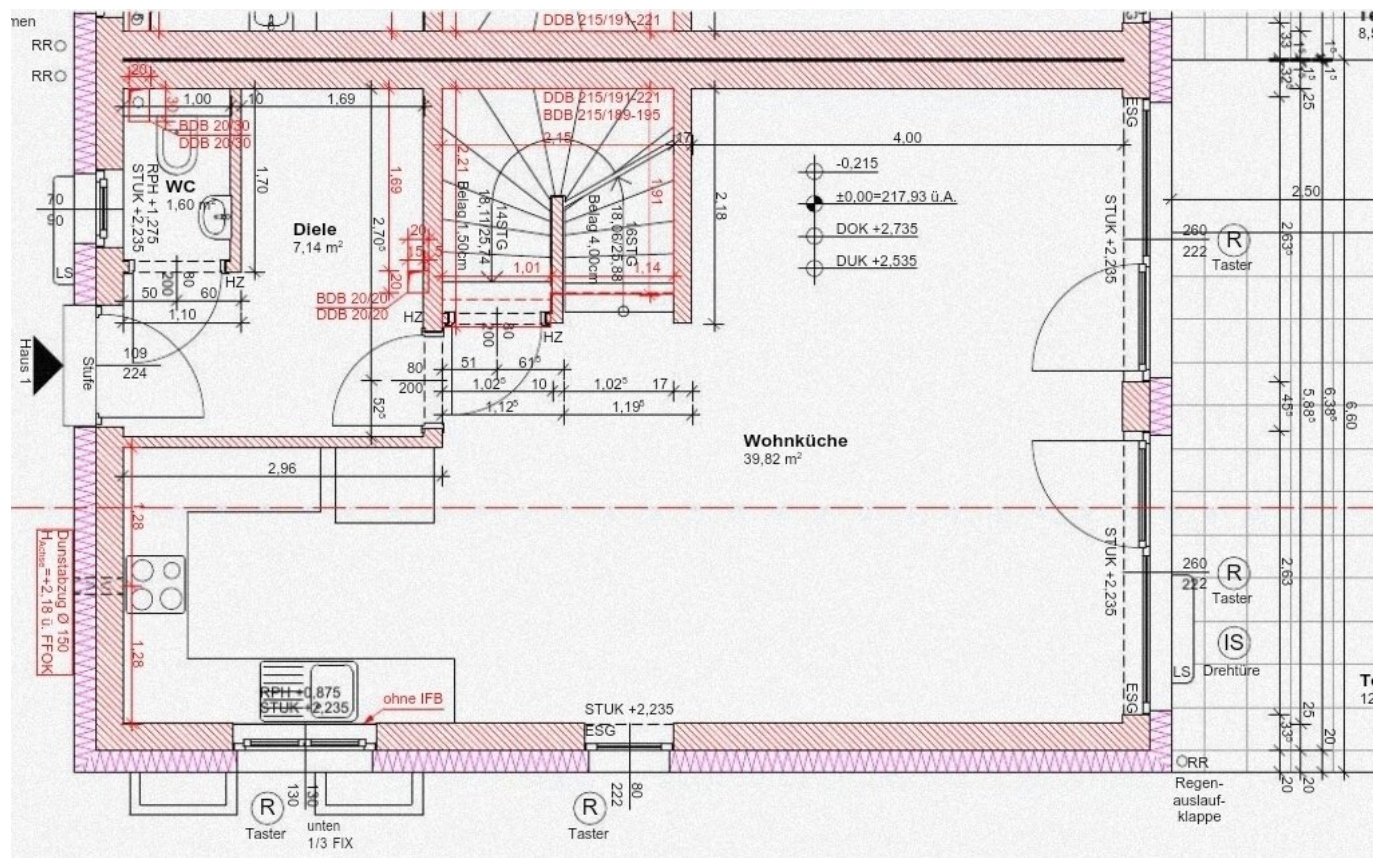
B&C Immobilien GmbH
Wiener Straße 134
3400 Klosterneuburg

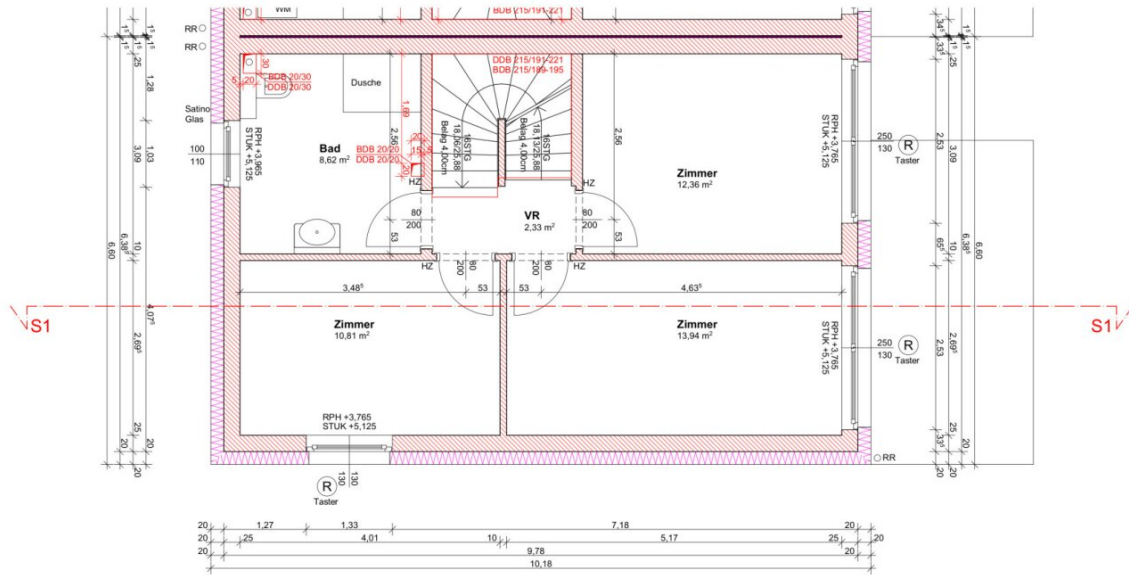
T +43 6767043310
H +43 6767043310



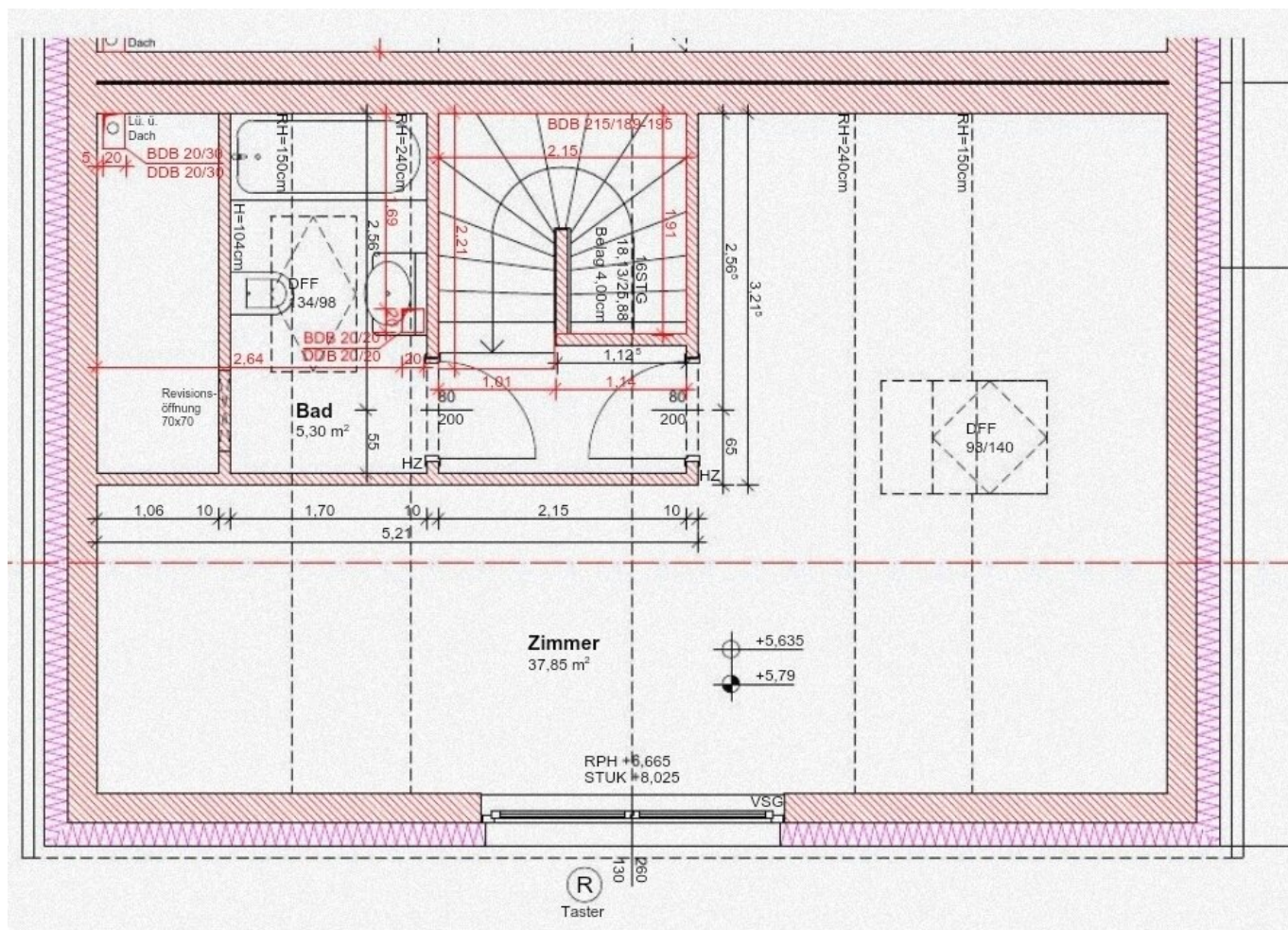


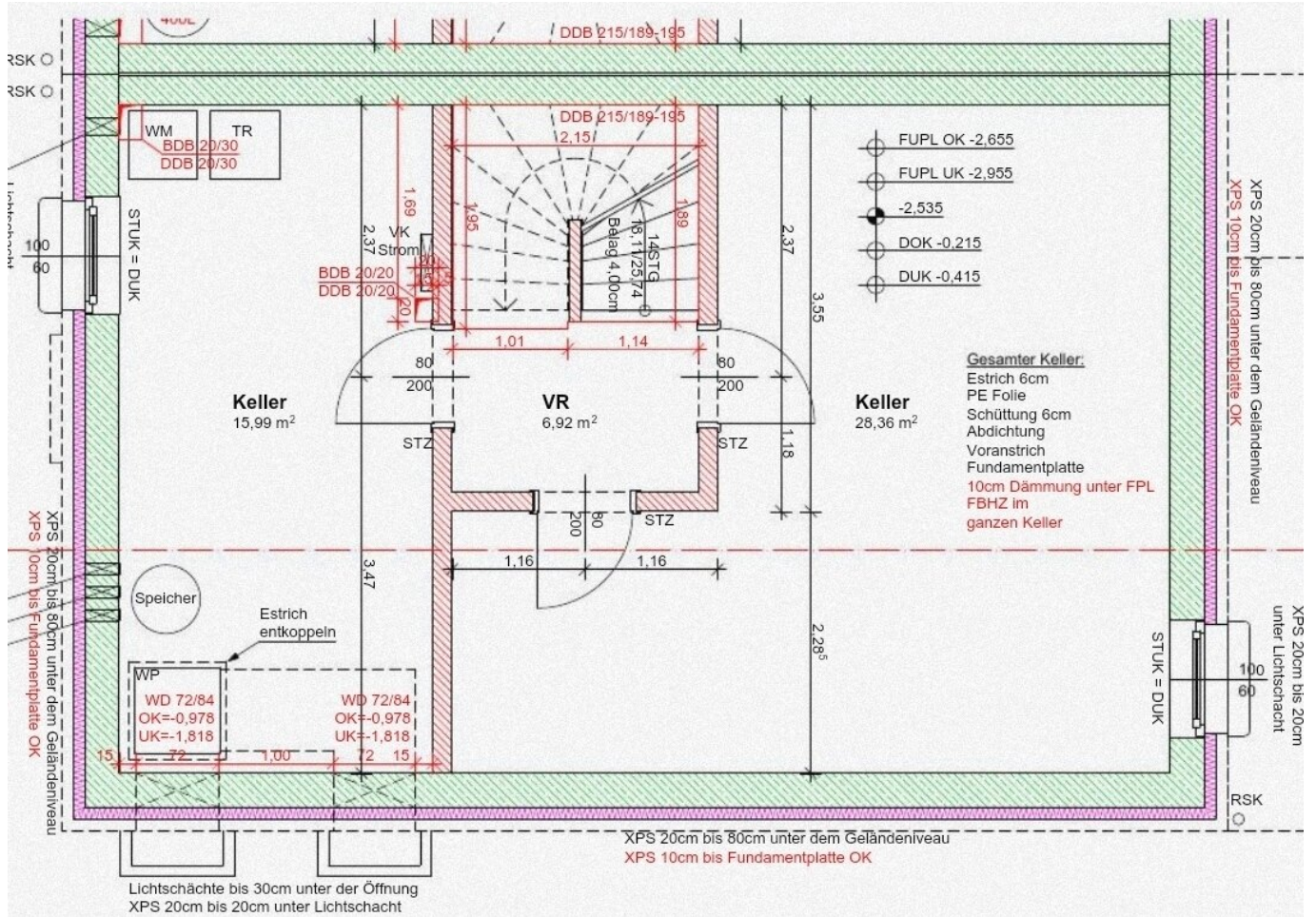






	Index A 03.03.2020 B 05.03.2020 C 23.04.2020 Fenster Bad Fenster Zimmer Größe Fenster Bad		
Obergeschoß H1 M 1:50 23.04.2020	Haus 1 Fam. Zheng-Xu		
POLIERPLAN 1210 Wien Heinrich Mitteis Gasse 3			





Objektbeschreibung

Diese **neuwertige Doppelhaushälfte in Leopoldau** - an der Wiener Stadtgrenze zu Niederösterreich - sucht neue Eigentümer. Das Haus wurde **2021 fertiggestellt** und hat eine **Wohnfläche von ca. 153m²** mit einem **Garten von ca. 80m²**. Die ideale Kombination von einer ruhigen Grünruhelage mit gepflegter Nachbarschaft und perfekte öffentliche Anbindung und Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt.

Derzeit ist die Doppelhaushälfte bis zum 31.08.2031 vermietet. Die Bruttomietrendite beträgt 3,68%.

Räumlichkeiten

Erdgeschoss

Von der **geräumigen Diele** mit **separater Toilette** betreten Sie den **großzügigen Wohn-/Essbereich** mit **moderner, offener Küche** und **direktem Zugang auf die Terrasse** und den **nach Süden ausgerichteten Garten**.

Obergeschoss

Über eine Stiege gelangen Sie in das Obergeschoss mit **drei (Schlaf-)Zimmer**, einem **Badezimmer mit Dusche** und einer **separaten Toilette**.

Dachgeschoss

Im Dachgeschoß ist ein **Galeriezimmer** untergebracht, ideal als Homeoffice oder für Hobbies und bietet noch ein weiteres **Bad** mit Wanne, Waschbecken und Toilette.

Untergeschoss

Das **Untergeschoss** ist als **Wohnkeller** konzipiert, der mit einem **ca. 51 m² großen, taghellen Raum**, **zwei weiteren Räumen** für Wellness, Fitness, Hobbies etc. sowie dem **Heiztechnikraum (Luft-/Wärmepumpenheizung)** und einem **Waschmaschinenanschluss** ausgestattet ist.

Die genauen Quadratmeterangaben entnehmen Sie bitte den angeführten Grundrissplänen.

Ausstattung

- Die Küche ist mit Markengeräten ausgestattet.

- In den Wohnräumen ist ein hochwertiger Parkettboden verlegt und in den Nassräumen moderne Fliesen.
- Im ganzen Haus sind Internorm-Fenster mit elektrischen Jalousien eingebaut.
- Es gibt zwei PKW-Abstellplätze.

Beheizung

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine effiziente **Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung - auch Kühlung ist möglich.**

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Lage & Infrastruktur

Am nördlichen Stadtrand von Wien, in Leopoldau, lässt es sich einfach gut leben. Eine ruhige, grüne Umgebung und eine perfekte öffentliche Anbindung machen dieses Objekt zu einem lebenswerten Wohnsitz. Die U-Bahnstation der U1 (Endstelle Leopoldau) ist nur 4 Gehminuten entfernt und bringt Sie in 20 Minuten in die City (Stephansplatz) oder weiter nach Oberlaa. Aber auch die S-Bahn in Richtung Wien und Niederösterreich hat hier ihre Station. Kindergärten, Pflichtschulen, weiterführende Schulen - alles befindet sich in der nahen Umgebung, tw. auch zu Fuß erreichbar. Mittels U1 ist auch die UNO-City, das VIC, die Vienna Int. School und die Alte Donau in kürzester Zeit erreichbar.

Das Hallenbad in der Großfeldsiedlung ist nicht nur im Sommer ein gesuchter Freizeit-Hotspot, auch im Winter genießen Sie das Angebot eines Bades, Sauna etc. Und das nahe Einkaufszentrum bietet alles, was den täglichen Bedarf anbelangt. Die Nähe zu Niederösterreich unterstreicht den ländlichen Charakter der Liegenschaft und bietet daher auch ungeahnte Freizeitaktivitäten. Laufen oder Radfahren am nahen Marchfeldkanal zum Beispiel. Aber auch die Nähe zum Donauzentrum ermöglicht ausgedehnte Shoppingtouren. Mit einem Wort - eine gesuchte Lage für eine ausgezeichnete Lebensqualität.

Highlights der Immobilie

- neuwertige Doppelhaushälfte
- lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- hochwertige Ausstattung
- südlich ausgerichtete Terrasse mit Garten

- zwei PKW-Stellplätze
- sehr gute öffentliche Anbindung
- für Anleger: gute Mieter mit attraktiver Rendite vorhanden

Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.

Die B&C Immobilien GmbH verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://mcimmobilien.at/datenschutz/>

Kontakt

Gerne stehe ich Ihnen für alle Fragen und einen Besichtigungstermin unter 0676-7043310 oder office@mcimmobilien.at zur Verfügung.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap