Moderne Neubauwohnung: 2 Zimmer in U-Bahn-Nähe I Perfekt für Anleger



Objektnummer: 163

Eine Immobilie von SIG-Real Freude an Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,80 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,88 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	235.000,00 €
Betriebskosten:	91,08 €
USt.:	9,11 €

Provisionsangabe:

10.152,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabine Sigmund, MBA

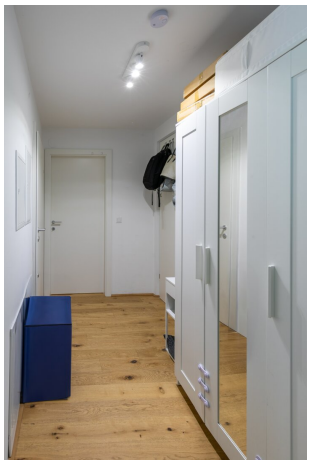
SIG-Real Freude an Immobilien GmbH
Mariahilfer Straße 123/3
1060 Wien























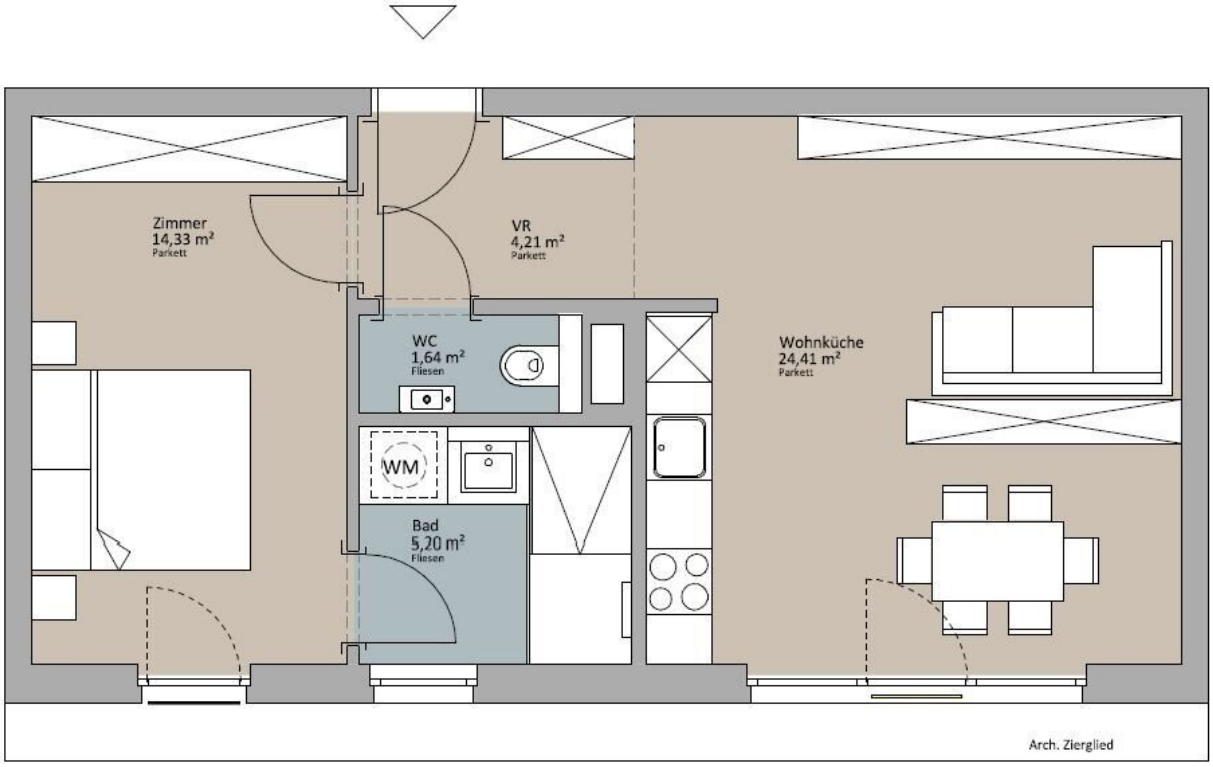



P
P
britax
römer






ETN
Elektrotechnik Navratil
www.et-n.at
Elektrotechnik


Zimmer
14,33 m²
Parkett
VR
4,21 m²
Parkett
WC
1,64 m²
Fliesen
WM
Bad
5,20 m²
Fliesen
Wohnküche
24,41 m²
Parkett
Arch. Zierglied

Objektbeschreibung

Diese nette, moderne und bis November 2028 gut vermietete Wohnung eignet sich perfekt für Anleger.

Über das Vorzimmer gelangen Sie in die 24,4m² große Wohnküche. Die Küchenzeile ist mit allen Geräten ausgestattet. Das Schlafzimmer ist 14,3m² groß, daher gehen sich ein Doppelbett und ein großer Schrank mühelos aus. Bad und WC sind getrennt. Das Bad ist vom Schlafzimmer begehbar und mit Dusche und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Die nächste Besichtigungsmöglichkeit findet am Mi, 9.12. von 18:00-19:00 Uhr statt. Eine Anmeldung für Ihren persönlichen Termin ist notwendig.

Die Wohnung wurde von den Verkäufern 2022 direkt vom Bauträger erworben. Die Lage ist sehr gut, in einer **ruhigen Seitengasse (Einbahnstraße)** der Meidlinger Hauptstraße. Sie befindet sich im 1. Stock und ist nach Süden ausgerichtet. Die bodentiefen Fenster lassen viel Licht herein. Geheizt wird mit **Fernwärme und Fußbodenheizung**. Im gesamten Wohnbereich wurde ein schöner **Eichenparkettboden** verlegt.

Ein Kellerabteil und ein Fahrradraum sind vorhanden. Am Dach befinden sich eine Erholungs- und Workout-Zone. Die monatliche **BK-Vorschreibung** inkl. Reparatur-Rücklage beträgt **nur ca. EUR 120,-**. Der Rücklagefonds war per 08/2026 mit ca. EUR 28.000,- dotiert.

Die Wohnung ist bis 11/2028 vermietet. Die monatliche Nettomiete beträgt aktuell EUR 663,-, das sind jährlich EUR 7.956,-.

Möbel und Waschmaschine gehören der Mieterin und werden bei Auszug mitgenommen. Die Küche gehört zur Wohnung und ist im Kaufpreis inkludiert.

Für **Anleger mit Vorsteuerabzug** beträgt der Preis **EUR 235.000,- + 20% USt.**

Für **Anleger ohne Vorsteuerabzug bzw. zukünftige Eigennutzer** beträgt der Preis **EUR 269.000,-**.

Verkehrsanbindung: Die Verkehrsanbingung ist optimal. Die U6 Station Niederhofstraße erreichen Sie in 5 Gehminuten, den Bahnhof Meidling mit Schnellbahnanschluss in 7 Gehminuten.

Einkaufsmöglichkeiten: Zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in auf der Meidlinger Hauptstraße, ein großer Interspar in der Niederhofstraße und der Meidlinger Markt mit seinen Köstlichkeiten ist auch nur einen Katzensprung entfernt.

Lassen Sie sich dieses Angebot also nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Als Bemessungsgrundlage für die Provisionsberechnung von 3% + 20% USt. gilt lt. §16 Maklerverordnung bei Kauf mit Umsatzsteuer der Kaufpreis inkl. 20% USt.

Wir ersuchen um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Verkäufer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktangaben (Name, E-Mail, Tel.) berücksichtigt werden können. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

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

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap