

Charmante Wohnung im herzen des 2. Bezirks



Objektnummer: 1945/2714

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1950
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,50 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 52,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,43
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	117,46 €
USt.:	11,75 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

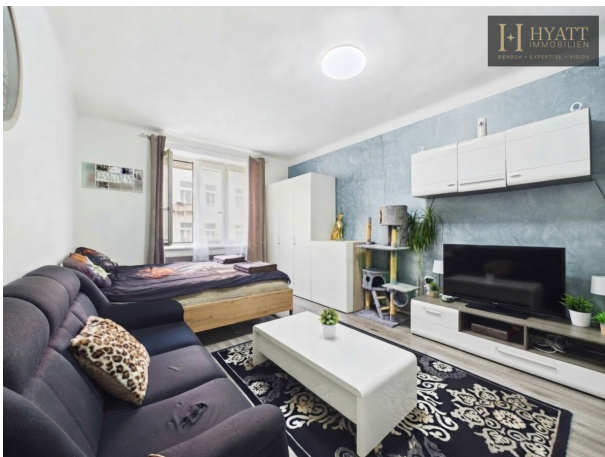
Ihr Ansprechpartner

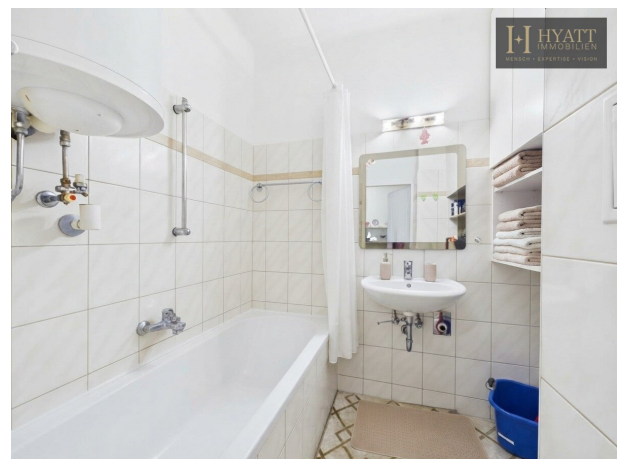
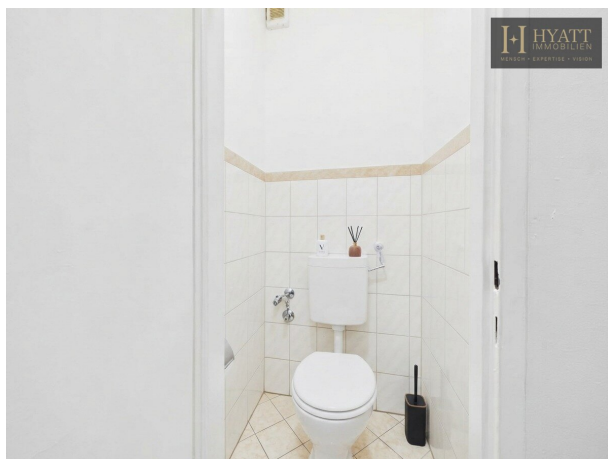


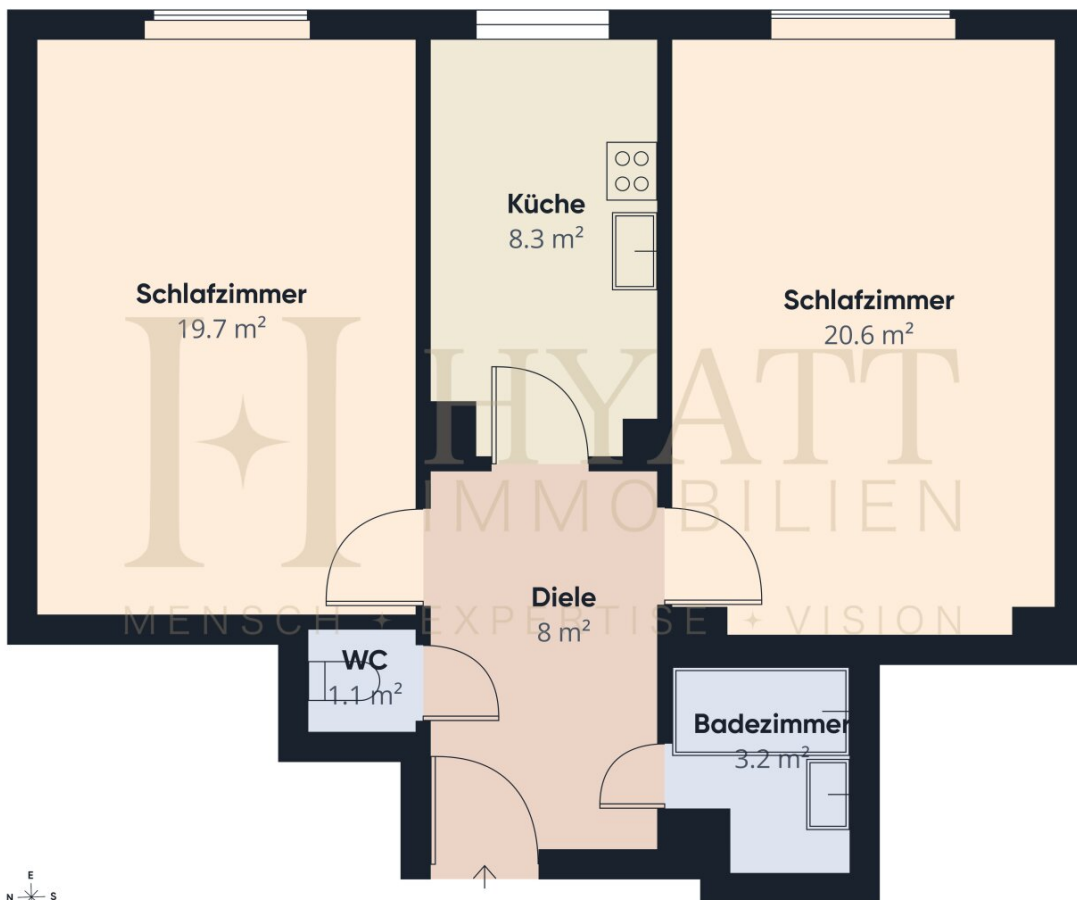
Manuel Savic

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

T +43 1 9561781







Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
60.9 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 2. Wiener Gemeindebezirk! Diese attraktive 2-Zimmer-Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von 61,5 m² befindet sich im 3. Stock eines gepflegten Hauses und bietet Ihnen modernen Komfort zu einem Kaufpreis von 329.000,00 €.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung mit einem großzügigen Wohnzimmer, einem gemütlichen Schlafzimmer und einer voll ausgestatteten Einbauküche, die keine Wünsche offenlässt. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden verleihen den Räumen ein elegantes Ambiente. Für wohlige Wärme sorgt eine effiziente Gas-Etagenheizung. Entspannen können Sie auf dem eigenen Balkon und den Alltagsstress hinter sich lassen.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet – ideal für entspannende Momente. Kabel- und Satelliten-TV-Anschluss sowie ein Personenaufzug erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich.

Die Lage könnte nicht besser sein: Dank ausgezeichneten Verkehrsanbindung durch Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind Sie bestens mit ganz Wien verbunden. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt und Bäckerei sind fußläufig erreichbar. Auch für Familien ist gesorgt: Schulen, Kindergärten und höhere Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Medizinische Versorgung ist durch Ärzte, Apotheken, Klinik und Krankenhaus in der Nachbarschaft garantiert.

Diese Wohnung vereint urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität. Sie ist ideal für Singles, Paare oder als lukrative Kapitalanlage. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause im Herzen von Wien!

Hinweis: Die Wohnung ist befristet vermietet.

Vermietung

* Vermietet seit: 01.01.2025

* Mietdauer: 3 Jahre laut handschriftlicher Änderung im Vertrag

* Gesamtmiete: € 800 / Monat

* Jahresmiete: € 9.600

* Kautions: € 2.400

* Indexierung: VPI 2015

* Strom, Gas, Heizung und Telefon: direkte Abrechnung durch den Mieter

* Untervermietung: laut Mietvertrag gestattet

* MRG: Vollanwendungsbereich Taborstraße 69 Top 11 Mietvertrag

Rendite

€ 9.600 Jahresmiete ÷ € 329.000 Kaufpreis = ca. 2,92 % Bruttorendite p.a.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap