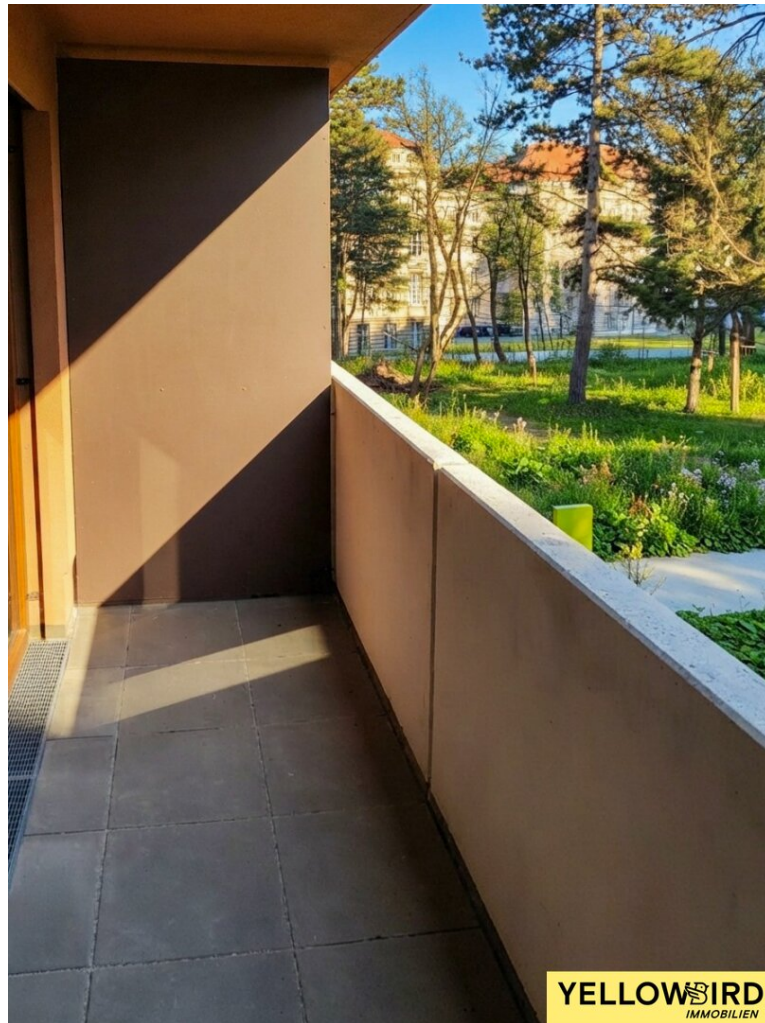


**Anleger-Neubau-Apartment I begehrte Ruhelage I
Breitensee I Balkon mit herrlichem Parkblick**



Balkon

Objektnummer: 7311/798

Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,00 m ²
Nutzfläche:	43,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
USt.:	10,92 €
Provisionsangabe:	

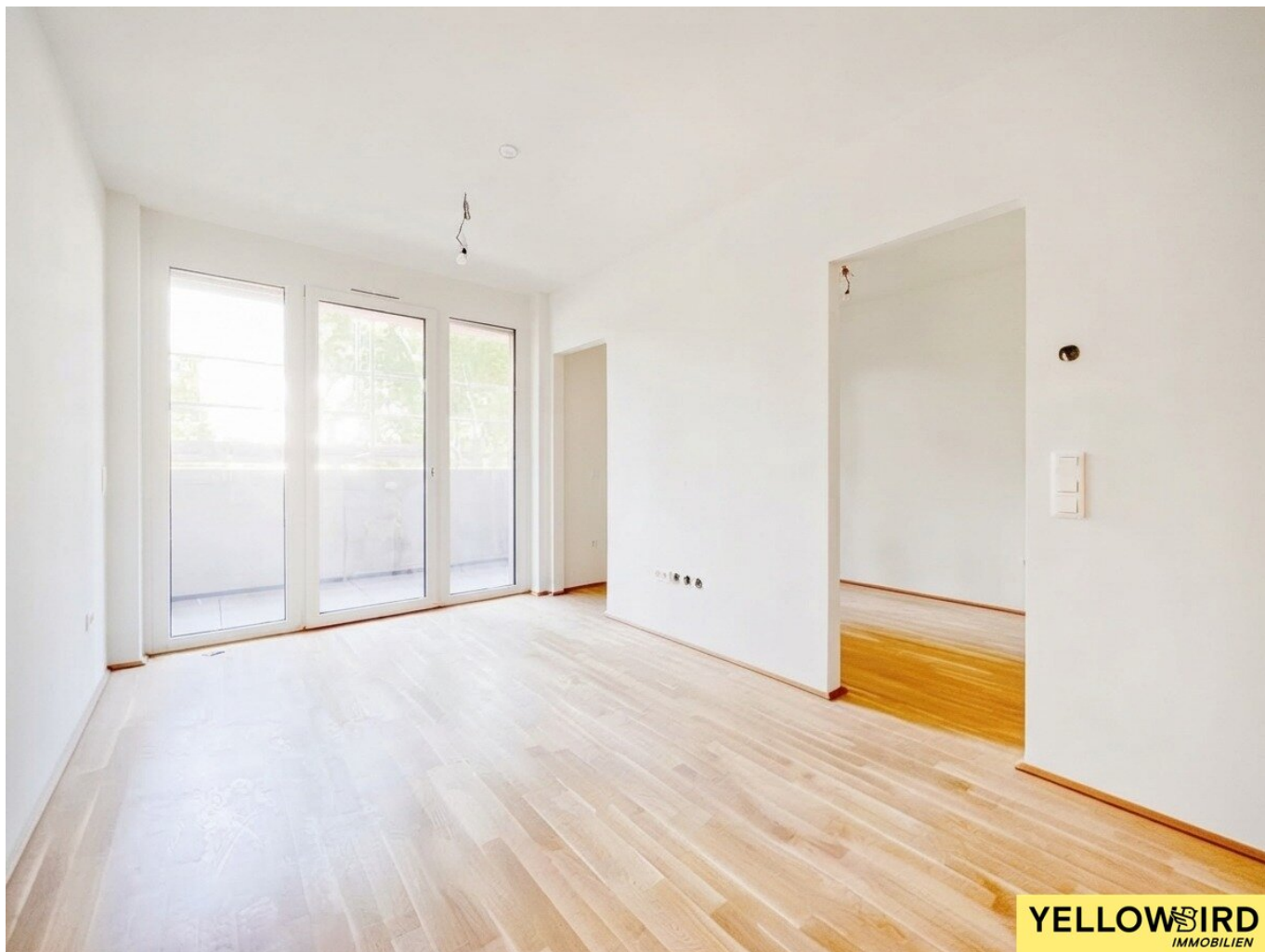
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

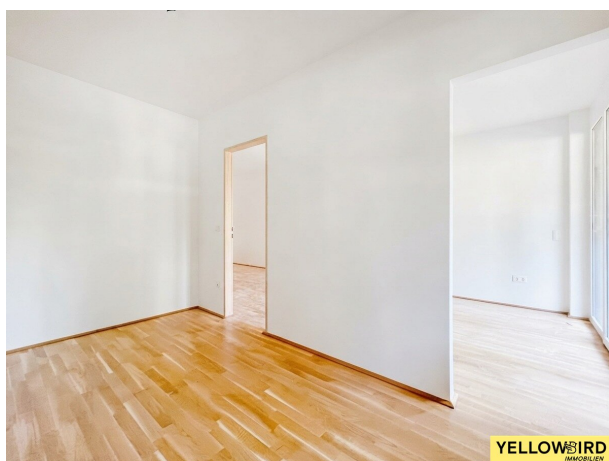


Mag. Karl Urban

Yellowbird Immobilienmakler GmbH
Schwindgasse 11/3
1040 Wien



YELLOWBIRD
IMMOBILIEN

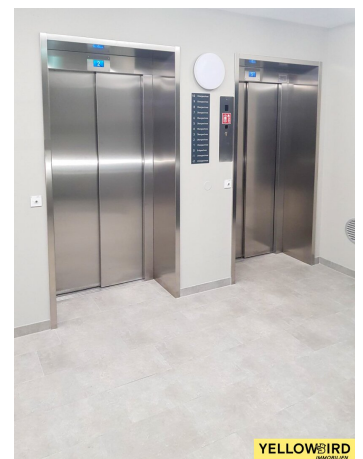


YELLOWBIRD
IMMOBILIEN



YELLOWBIRD
IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

Anlegerapartment - bis 31.05.2031 vermietet - Jahresnettoertrag momentan 7.907,76.-!

Das Apartment befindet sich im 1. Liftstock eines neugebauten, modernen - in einen Garten mit Altbaumbestand gebetteten - Wohnkomplexes. Es bietet - sehr gut aufgeteilte - **43,2 m2 Wohnfläche + 6m² WEST-Balkon** mit Blick in die großzügige Grünanlage.

INFOS ZUR WOHNUNG:

- STOCKWERK: 1. Stock
- BAUJAHR: 2022
- VERMIETET BIS 31.05.2031
- WOHNFLÄCHE: ca. 43m²
- Balkon 6m2
- ZIMMER: 2 Zimmer
- BADEZIMMER: mit WC
- RAUMHÖHE: ca. 2.60m
- HEIZUNG: Fußbodenheizung
- KÜHLUNG: Fernkühlung
- AUFZUG: ja

- VERKEHRSANBINDUNG: U3, 49,..
- INFRASTRUKTUR: sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe

AUSTATTUNG - HIGHLIGHTS:

- Parkettböden mit Fußbodenheizung inkl. Kühlfunktion
- Außenjalousien
- Videogegensprechanlage
- moderne Küche

KOSTEN:

- **KAUFPREIS: EUR 289.000,00.- zzgl. 20% USt.**

NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

- Provision: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt.
- KV- Errichtungskosten
- Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises

- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Die Wohnung wird in dem Zustand verkauft, indem Sie besichtigt wurde.

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap