

**+++ Charmante 3-Zimmer-Wohnung inkl. Lift und
Garagenplatz I VERMIETET BIS 2030 +++**



Objektnummer: 6103

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,03 m ²
Heizwärmebedarf:	B 42,34 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	449.800,00 €
Betriebskosten:	157,79 €
USt.:	15,78 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



René Ecker, Bakk. Phil.

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG





SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?

KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Rene Ecker, Bakk. Phil.
☎ +43 676 56 133 06
✉ r.ecker@w7.immo

WOLKE 7 IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese **gepflegte und helle 3-Zimmer-Wohnung** mit **ca. 67,43 m²** Wohnfläche befindet sich im 3. Stock eines **modernen Neubaus** in der begehrten Wiener Lage rund um die **Gumpendorfer Straße**. Dank der optimalen Ausrichtung und des zeitgemäßen Baus präsentieren sich alle Wohnräume außergewöhnlich **licht und freundlich** – urbanes Wohngefühl auf höchstem Niveau. Ein charmanter **Balkon/Blumengesims von ca. 2,21 m²** verleiht dem Objekt zusätzlichen Charme.

In den vergangenen Jahren wurde **kontinuierlich und intensiv in den Werterhalt und die Modernisierung** investiert. Zu den jüngsten Anschaffungen zählen ein **neuer Herd mit Backofen**, ein **neuer Geschirrspüler**, ein **neuer Kühlschrank**, ein **neuer Handtuchheizkörper** sowie eine **neue Waschtischplatte im Badezimmer** inklusive Fugenerneuerung. Sämtliche **Fenster wurden zuletzt professionell gewartet**, sodass die Wohnung in einem technisch einwandfreien Zustand übergeben werden kann.

Der **Bequemlichkeit** dient ein **Lift** direkt ins 3. Obergeschoss, ein **trockenes Kellerabteil von ca. 1,03 m²** bietet wertvollen Zusatzstauraum. Besonders hervorzuheben ist der **hauseigene Garagenparkplatz**, der der Wohnung fix zugeordnet und zum **Aufpreis von EUR 30.000.-** zusätzlich erwerbbar ist – ein seltenes und praktisches Extra in dieser zentralen Wiener Lage.

Die Wohnung wird über die zentrale Fernwärme der Liegenschaft beheizt – eine moderne, wartungsarme Heizform.

Diese Immobilie überzeugt als **solide und wertbeständige Kapitalanlage**: Die Wohnung ist **befristet bis 30.09.2030 vermietet**, der monatliche Hauptmietzins inkl. Betriebskosten, sowie Warmwasser und Heizkosten beträgt aktuell brutto **EUR 1.383,88.-**.

Highlights

- ca. 67,43 m² Wohnfläche + ca. 2,21 m² Balkon/Blumengesims
- Moderner Neubau mit Lift
- Befristetes Mietverhältnis bis 30.09.2030 | Mietzins brutto EUR 1.383.-/Monat
- Garagenparkplatz optional um EUR 30.000.- erwerbbar

Die Heizkosten betragen EUR 62,30.- inkl. USt., die Warmwasserkosten belaufen sich auf EUR 44,51.- und werden im Zuge der BK-Vorschreibung verrechnet.

Die Gesamte BK Vorschreibung mtl. beträgt: EUR 356,58 inkl. USt.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden. >Jetzt Suchprofil anlegen< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 449.800,- + EUR 30.000.- für den Garagenplatz

Provision bei Kauf: 3% + 20% USt (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

René Ecker, Bakk. Phil.

Mobil.: [+43676 56 133 06](tel:+436765613306)

E-Mail: r.ecker@w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment! We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs

mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap