IHRE CHANCE IM 19. BEZIRK! 64 m² WOHNKOMFORT ZUM ATTRAKTIVEN PREIS| IDEAL FÜR EIGENNUTZER & ANLEGER | FREIER MIETZINS



Objektnummer: 412

Eine Immobilie von Bichlmaier Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1966
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 62,88 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Kaufpreis:	290.000,00 €
Betriebskosten:	142,00 €
USt.:	14,20 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Matthias Szilagyi

Bichlmaier Immobilien GmbH
Nordwestbahnstraße 8-10
1200 Wien

H 069915116499

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







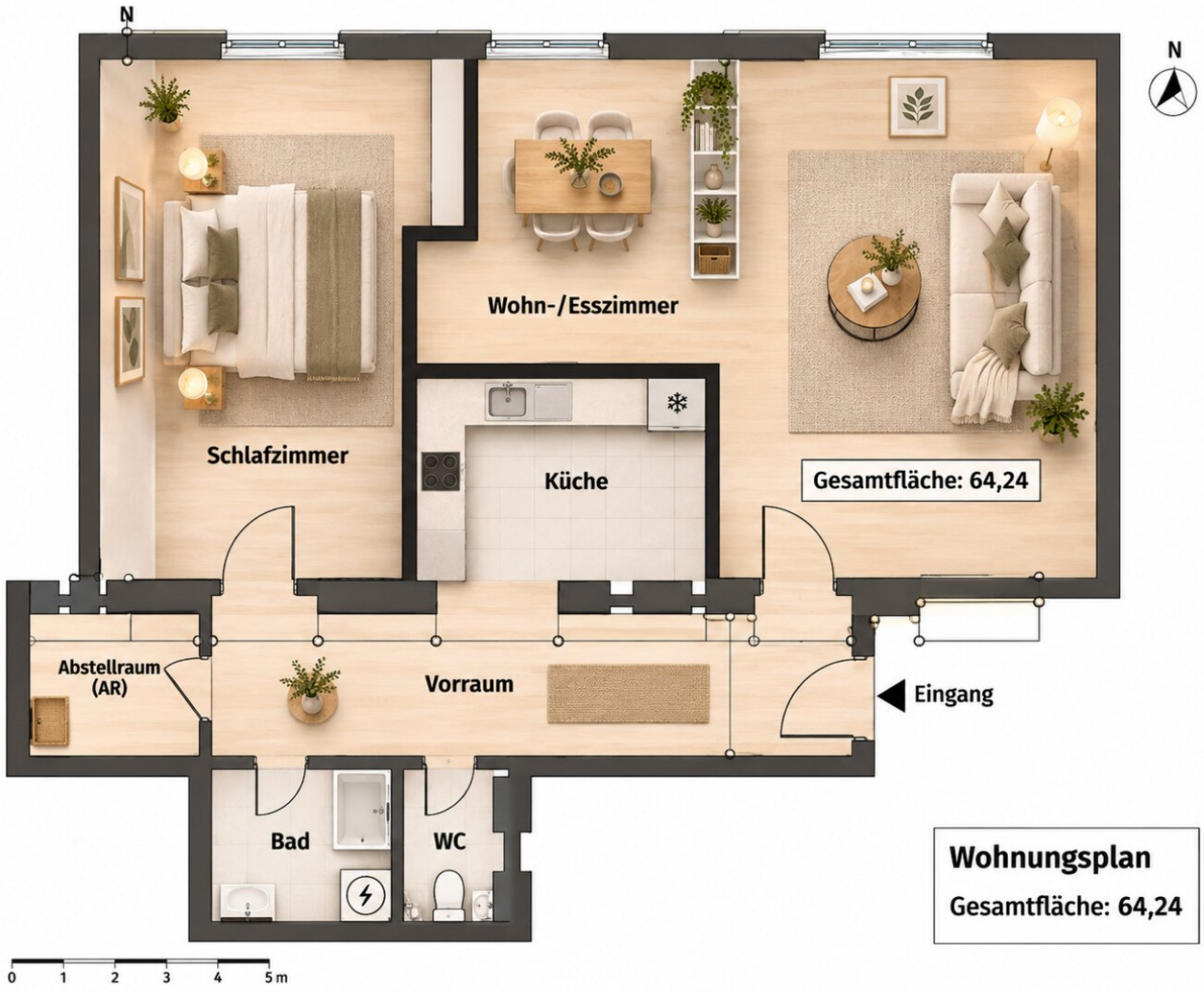












Wohnungsplan

Gesamtfläche: 64,24

Objektbeschreibung

Wohnen mit Lebensqualität in begehrter Grünruhelage

In einer der schönsten Grünlagen Döblings gelangt diese attraktive **2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 64 m² Wohnfläche** zum Verkauf.

Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhausesin der Salmannsdorfer Straße 60–62** und überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung, angenehmen Grünblick und die ruhige Lage nahe dem Wienerwald.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Erreichbarkeit und der Nähe zur **American International School Vienna** macht diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders interessant.

Die Highlights

- **Exklusive Grünruhelage** im begehrten 19. Bezirk
- **Ca. 64 m² Wohnfläche**, optimal auf 2 Zimmer verteilt
- **Attraktiver Kaufpreis: € 286.000,–**
- Helles, großzügiges Wohnzimmer
- Ruhiges Schlafzimmer mit Grünblick
- Separate Küche mit moderner Einbauküche
- Gepflegte Parkettböden
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC und praktischer Abstellraum
- Allgemeiner Wasch- und Trockenraum sowie Fahrradabstellraum
- Nähe zur American International School Vienna
- **Interessantes Vermietungspotenzial**

- Sofort verfügbar

Durchdachte Raumaufteilung

Die Wohnung bietet ein großzügiges Wohnzimmer, ein ruhiges Schlafzimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie einen Abstellraum und Vorraum.

Die praktische Aufteilung schafft angenehmen Wohnkomfort und bietet zugleich gute Voraussetzungen für eine langfristige Vermietung.

Toplage in Salmannsdorf – Natur trifft Stadt

Salmannsdorf zählt zu den begehrten Grünlagen Wiens. Die Nähe zum **Wienerwald** bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Die **American International School Vienna** befindet sich in der Nähe und macht den Standort auch für internationale Interessenten attraktiv.

Eine Bushaltestelle liegt rund **350 Meter entfernt**. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und weitere Infrastruktur sind im näheren Umfeld beziehungsweise in den angrenzenden Bezirksteilen erreichbar.

Auch für Anleger interessant

Die attraktive Wohnlage, die funktionale 2-Zimmer-Aufteilung und die Nähe zur internationalen Schule bieten interessante Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietung.

Laut vorliegenden Angaben ist eine **Vermietung zum freien Mietzins** möglich. Die rechtliche Zulässigkeit ist im Einzelfall zu prüfen.

Damit eignet sich die Immobilie sowohl als gemütliches Eigenheim als auch als langfristige Anlagewohnung.

Eckdaten

Adresse

Wohnfläche

Zimmer

Stockwerk

Baujahr

Heizung

Böden

Küche

Verfügbarkeit

Kaufpreis

Kaufpreis: € 286.000,–

Zuzüglich gesetzlicher Kaufnebenkosten.

Maklerprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Jetzt Besichtigung vereinbaren!

Matthias Szilagyi

Telefon: +43 699 15116499

E-Mail: ms@kk-internationalgroup.com

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 <2.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Geldautomat <3.000m

Bank <3.000m
Post <1.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap