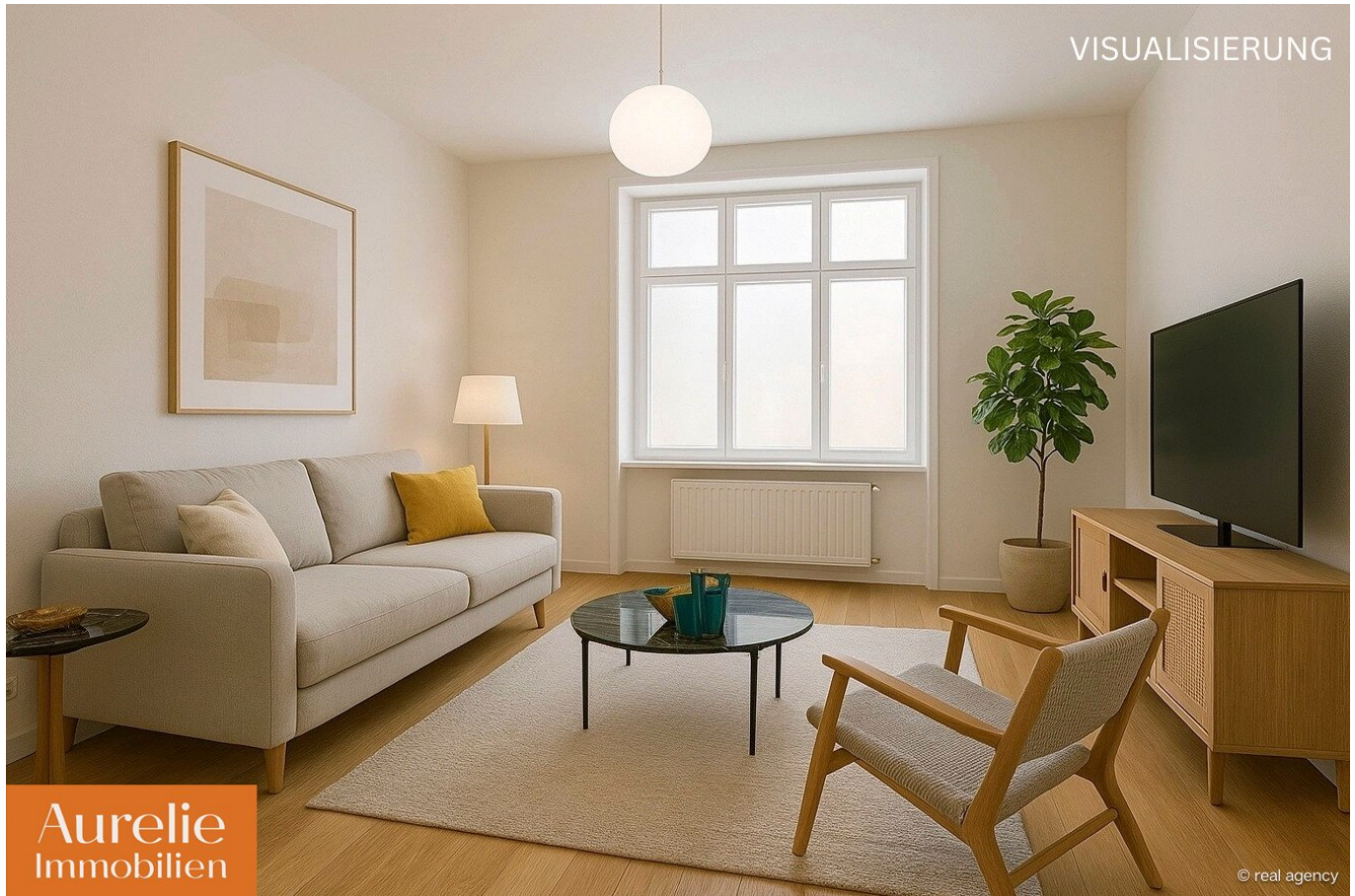


Ruhige 3-Zimmerwohnung mit ausgezeichnetener Anbindung in Dornbach



Objektnummer: 6626/277

**Eine Immobilie von AURELIE Immobilien - Aurez Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,02 m ²
Heizwärmebedarf:	D 113,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,61
Kaufpreis:	277.000,00 €
Betriebskosten:	164,56 €
USt.:	16,46 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

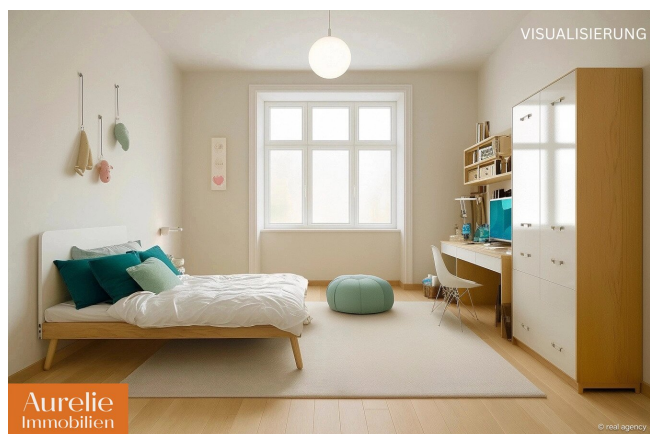
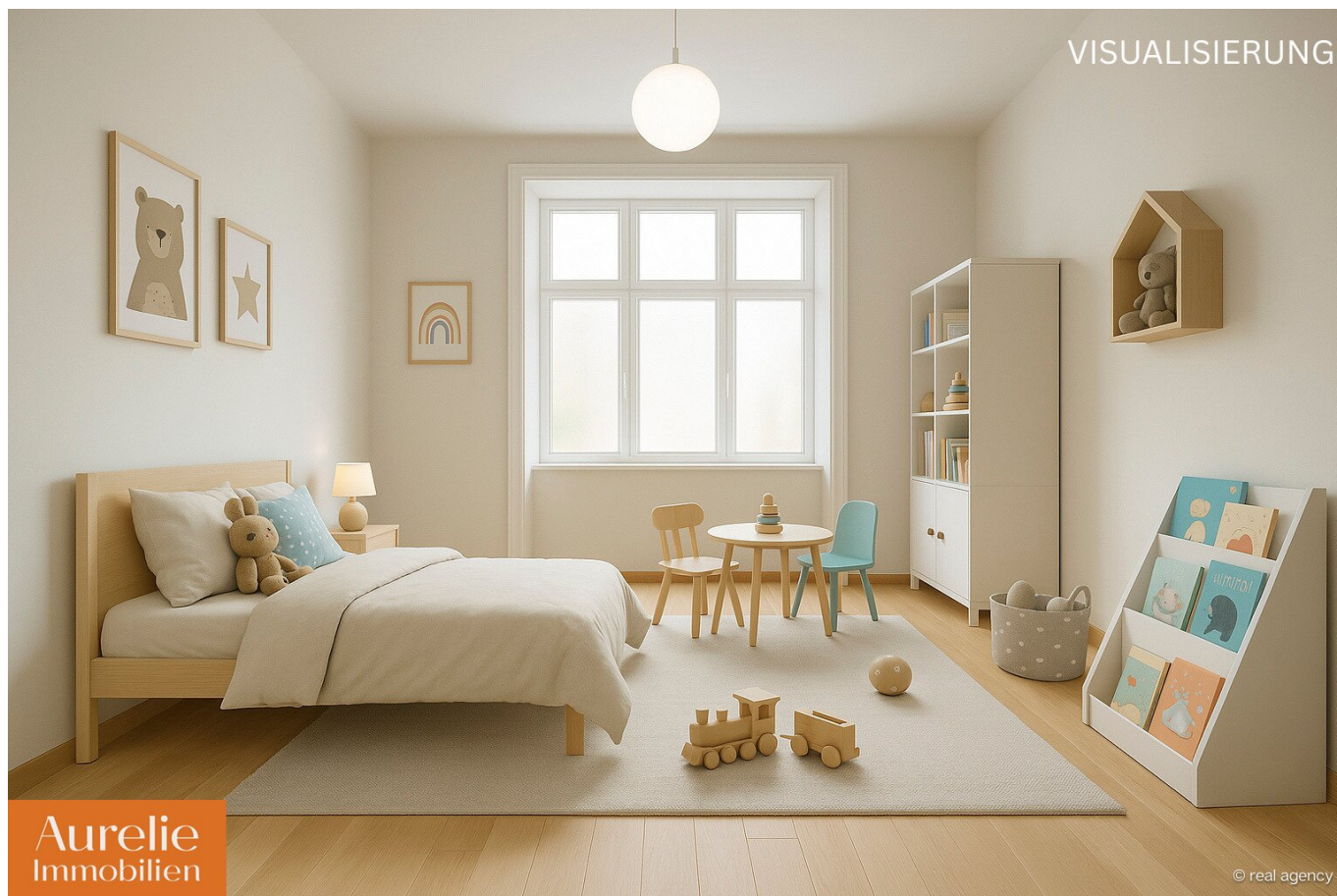


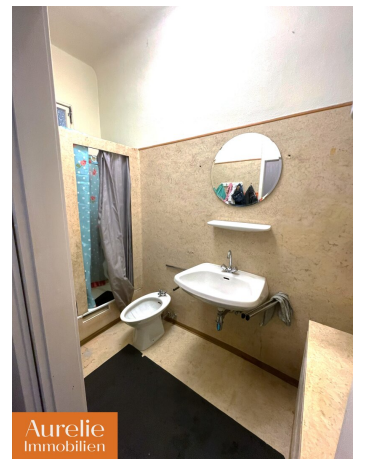
Aurelie Immobilien Team

AURELIE Immobilien - Aurez Immobilien GmbH
Auerspergstraße 7/21
1080 Wien

T +43 1 9346159
H +43 676 598 834 0

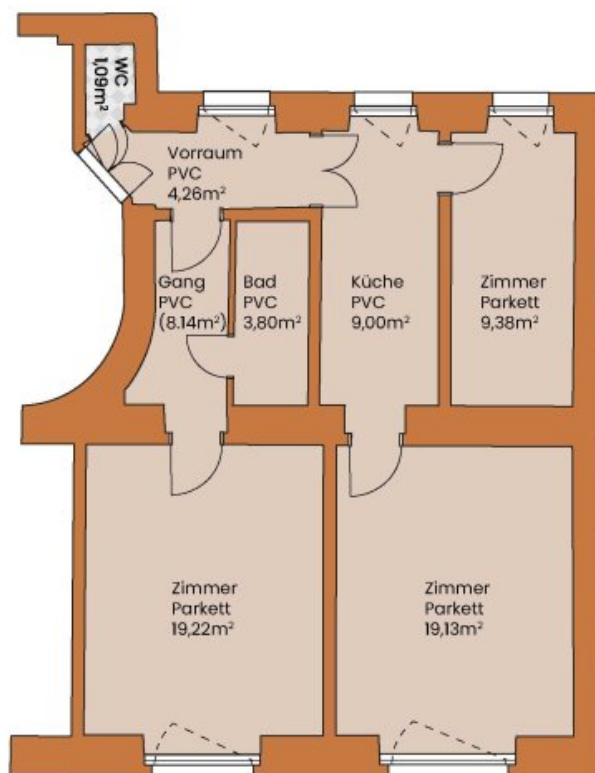
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Aurelie
Immobilien



Stiege 2
TOP 20-21 1.Obergeschoss
 Wohnfläche: 70,02m²

Aurelie
 Immobilien

er:
 rgestellten Grundrisse sind Skizzen und sollen der Orientierung bzw. Übersicht dienen, daraus können
 Ansprüche geleitet werden. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Die AUREZ Immobilien GmbH übernimmt
 Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Bei konkretem Interesse übersenden wir Ihnen gerne die vom
 ur Verfügung gestellten Grundrisse oder Pläne.

Objektbeschreibung

ORTE ZUM WOHLFÜHLEN

Zum Verkauf steht eine helle 3 Zimmerwohnung im 17. Bezirk in der Nähe vom Sport-Club Stadion.

Aufgrund der tollen Lage und des guten Zustands des Hauses, kann sich mit Planung und Renovierung diese Wohnung zu einem wundervollen Wohlfühlort entwickeln.

Die perfekte Mischung zwischen schnell und gut angebunden, um in das Stadtzentrum zu gelangen und gemütlich erholsamen Spaziergängen im Wald in Neuwaldegg oder in den Weinbergen von Hernals.

Auch Kurzzeitvermietung wird durch den Wohnungseigentumsvertrag ermöglicht.

Diese 3-Zimmerwohnung teilt sich wie folgt auf:

- großzügiger Vorraum
- großer Küchenbereich
- 3 Zimmer mit Innenhofblick
- Badezimmer mit Dusche
- WC
- Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss.

Facts:

- Das Objekt ist befristet vermietet bis 31.08.2026 (Derzeitigen Mietertrag können wir gerne auf Anfrage mitteilen)
- Die derzeitige Nettorendite beträgt ca. 3,2%.
- **Kaufpreis: 277.000,- Euro**

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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap