

## **3 Zimmer - Balkon - Top 5 – befristet vermietet**



**Objektnummer: 16221**

**Eine Immobilie von Eisele Real KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	310.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	186,34 €
<b>USt.:</b>	18,63 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

für Anleger kommen noch 20% Ust. dazu, Bei Kauf des Doppelparkplatzes sind die BK ca. 52,--.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

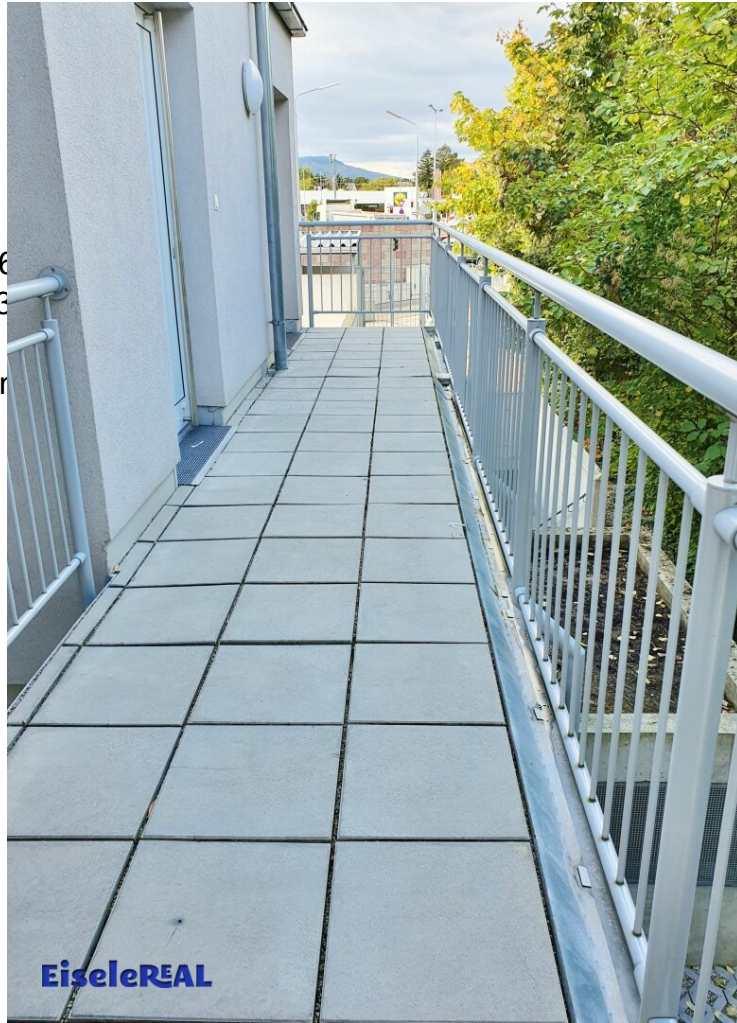


**Stefan Bruckböck**

Eisele Real KG  
Mühlgasse 1A/1/4  
2331 Vösendorf

T +43 676 / 777 77 16  
F +43 (1) 2533033 - 3

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur





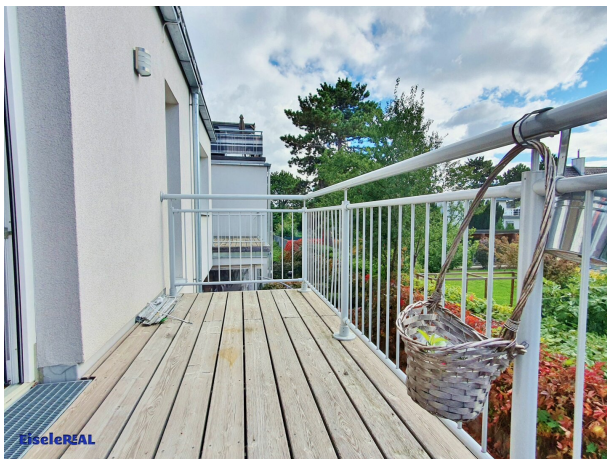
EiselerREAL

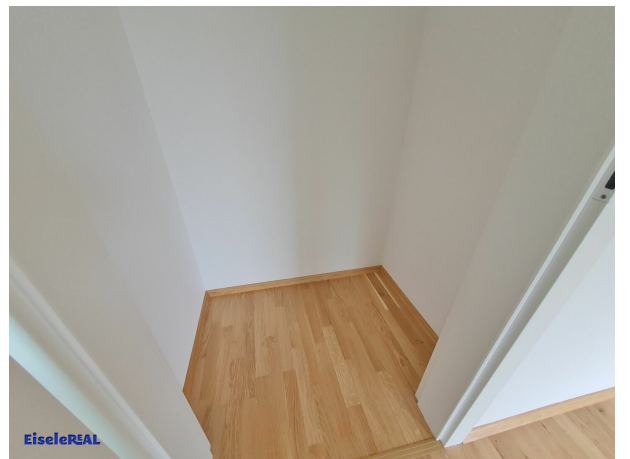


EiselerREAL



EiselerREAL









EiselerREAL



EiselerREAL

## Objektbeschreibung

Zur Verkauf gelangt eine hochwertig ausgestattete 3 Zimmer Wohnung im 1. Stock mit Lift in einer 2017 fertig gestellten und 2021 komplett renovierten, modernen Wohnhausanlage in 1210 Wien, Gerasdorferstraße.

Über einen eigenen Zugang von Außen erreichen Sie Ihre Eingangstüre.

Vom Vorraum aus gelangen Sie in das traumhafte, sonnige Wohnzimmer mit räumlich gut integrierter Küche. Hier haben Sie zusätzlich Platz für einen gemütlichen Ess-, Couch- und Lebensbereich.

Zwei ruhige Schlafzimmer geben Raum zum Entspannen.

Das Bad ist mit Wanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet, das WC ist extra.

Auf dem Balkon können Sie in der warmen Jahreszeit Auftanken, mit Familie und Freunden den Feierabend genießen.

Ein praktischer Abstellraum in der Wohnung und ein Kellerabteil bringen den nötigen Stauraum.

Ein eigener Parkplatz (Doppel) in der Tiefgarage gekauft werden (derzeit an 2 verschiedene Mieter vermietet). Die Kosten für den Doppeltiefgaragenplatz sind 25.000,--.

Dieses Angebot bietet Ihnen folgende Vorteile:

- \* alles ist neuwertig
- \* sehr gute Raumausnutzung
- \* hochwertige Materialien
- \* Fußbodenheizung
- \* toller Balkon
- \* Tiefgarage
- \* Supermärkte und Tankstelle
- \* Kindergarten und Schulen

- \* Krankenhaus Nord
- \* 3 Stationen bis „Wien Brünnerstraße“
- \* 5 Stationen bis „U6 Wien Floridsdorf“
- \* Linie 30 und 31
- \* Heurigengebiet Strebersdorf in der Nähe

Die Wohnung ist bis 30.06.2028 befristet vermietet. [Privatnutzer können bis zum Ende der Befristung Miete kassieren, Anleger haben gleich einen zuverlässigen Mieter.](#)

Für Anleger kommt noch die **Ust. von 20%** dazu.

Derzeit wird von der Eigentümergemeinschaft ein Sanierungsdarlehen für nötige Reparaturen in Höhe von ca. 70.000,-- aufgenommen.

Die BK erhöhen sich dann um ca. 40,-- im Monat.

Für Ihre Fragen und Besichtigungen stehe ich sehr gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie

EiseleReal KG

Stefan Bruckböck

0676 7777716

[stefan.bruckboeck@eiselereal.at](mailto:stefan.bruckboeck@eiselereal.at)

**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://eisele-real.service.immo/registrieren/de) - <https://eisele-real.service.immo/registrieren/de>

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 <2.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap