

## **Moderne 2-Zimmer-Anlegerwohnung mit Mieteinnahmen!**



**Objektnummer: 7939/2300160378**

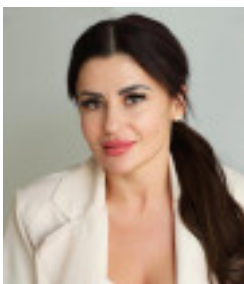
**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	54,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 82,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,79
<b>Kaufpreis:</b>	258.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	129,68 €
<b>USt.:</b>	15,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

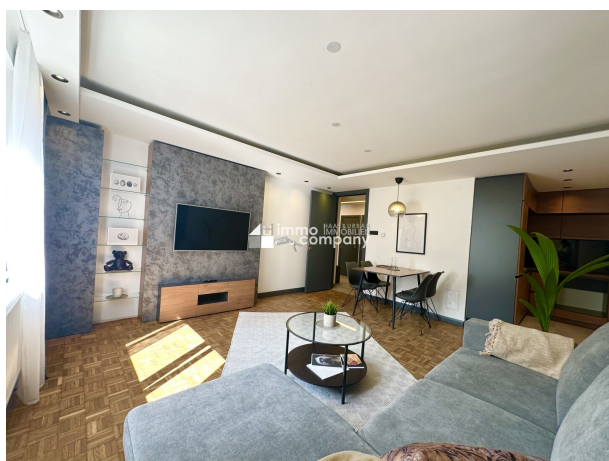
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

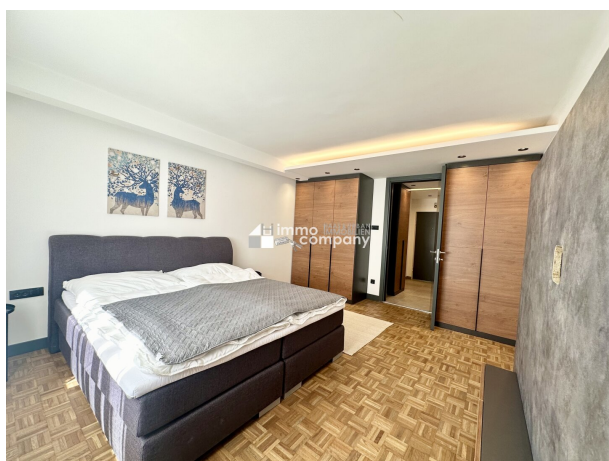


**Jana Brenkusova**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44

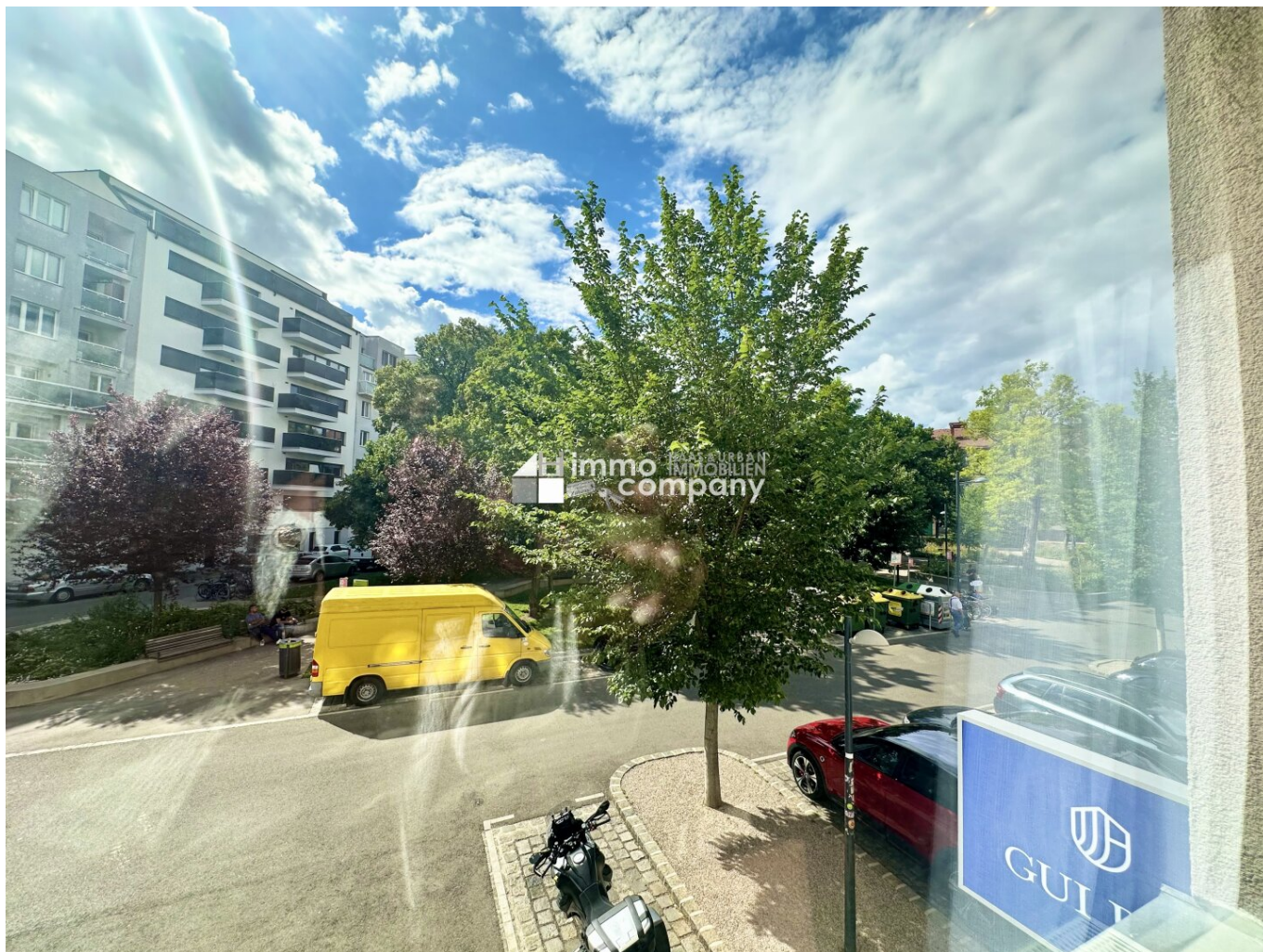














Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**

Wir geben Ihnen  
den Schlüssel  
Zuhause

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---



Website






Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Die Wohnung besticht nicht nur durch ihre moderne und neuwertige Ausstattung, sondern auch durch ihre ideale Lage. Die Verkehrsanbindung ist unschlagbar, denn in unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Bus-, U-Bahn-, Straßenbahn- und Bahnhofshaltestellen. Somit sind Sie jederzeit flexibel und schnell in der gesamten Stadt unterwegs.

Doch nicht nur die Lage und die Infrastruktur überzeugen, auch die Wohnung selbst hat einiges zu bieten. Auf 54m<sup>2</sup> finden Sie zwei geräumige und lichtdurchflutete begehbare Zimmern, die Ihnen genügend Platz für Ihre individuellen Wohnträume bieten.

Die Wohnung wurde vor kurzem komplett renoviert und voll möbliert und ist in einem neuwertigen Zustand, so dass Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen können. Die hochwertige Ausstattung und die stilvolle Einrichtung sorgen für ein modernes und gemütliches Ambiente, in dem Sie sich rundum wohlfühlen werden.

Die moderne getrennte Küche bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt und lässt keine Wünsche offen. Das angrenzende Schlafzimmer ist ein wahrer Rückzugsort und sorgt für erholsame Nächte.

Die Wohnung ist bis 12/2026 vermietet (990€ BMM, Energiekosten sind extra). Sehr gute Mietinvestition/ für Investoren geeignet!

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich zu zeigen und Sie auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause zu begleiten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap