

**Neuer Preis! Nähe Meidlinger Hauptstr. - U6 - 2 Zimmer  
Wohnung mit extra Küche - befristet vermietet bis Mai  
2027**



**Objektnummer: 16760**

**Eine Immobilie von Valorous Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Vivenotgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 27,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 2,13
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	127,72 €
USt.:	12,77 €
Provisionsangabe:	

7.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl. Ing. Birgit Hofbauer Domin**

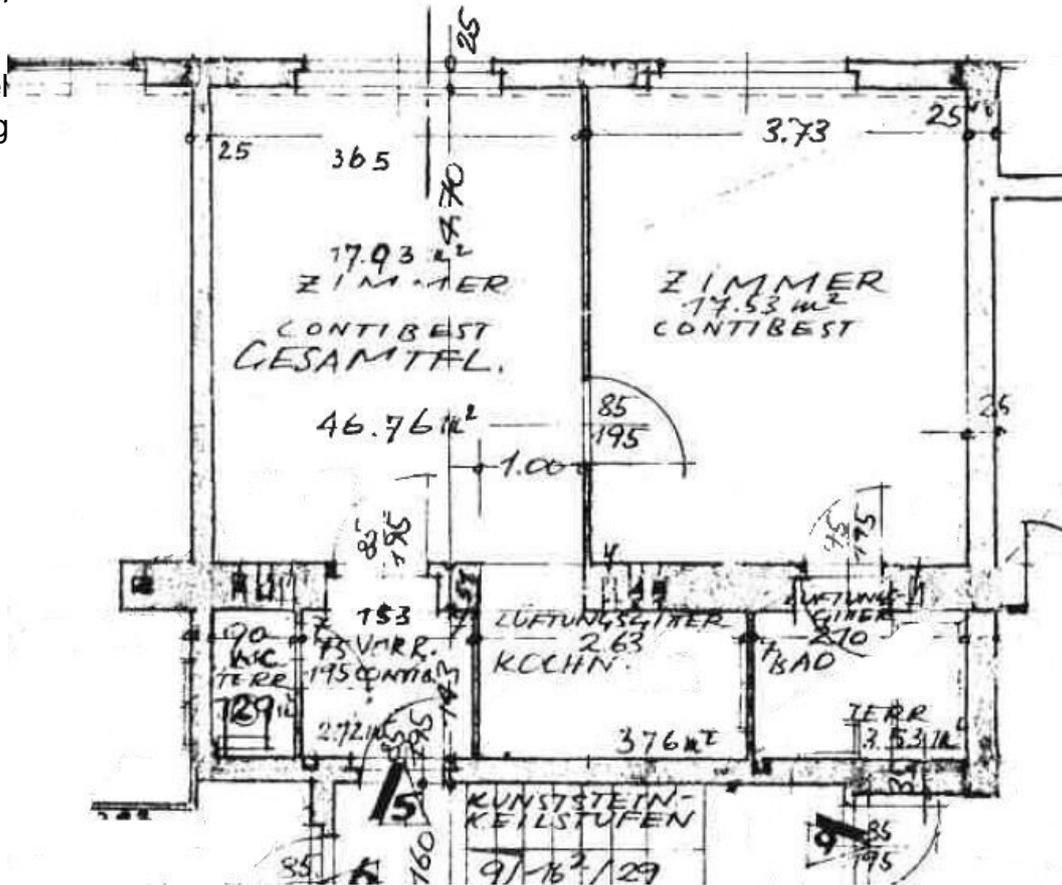
Valorous GmbH - Valorous Immobilien  
Schulhof 4/5c

1010 Wier

T +431532

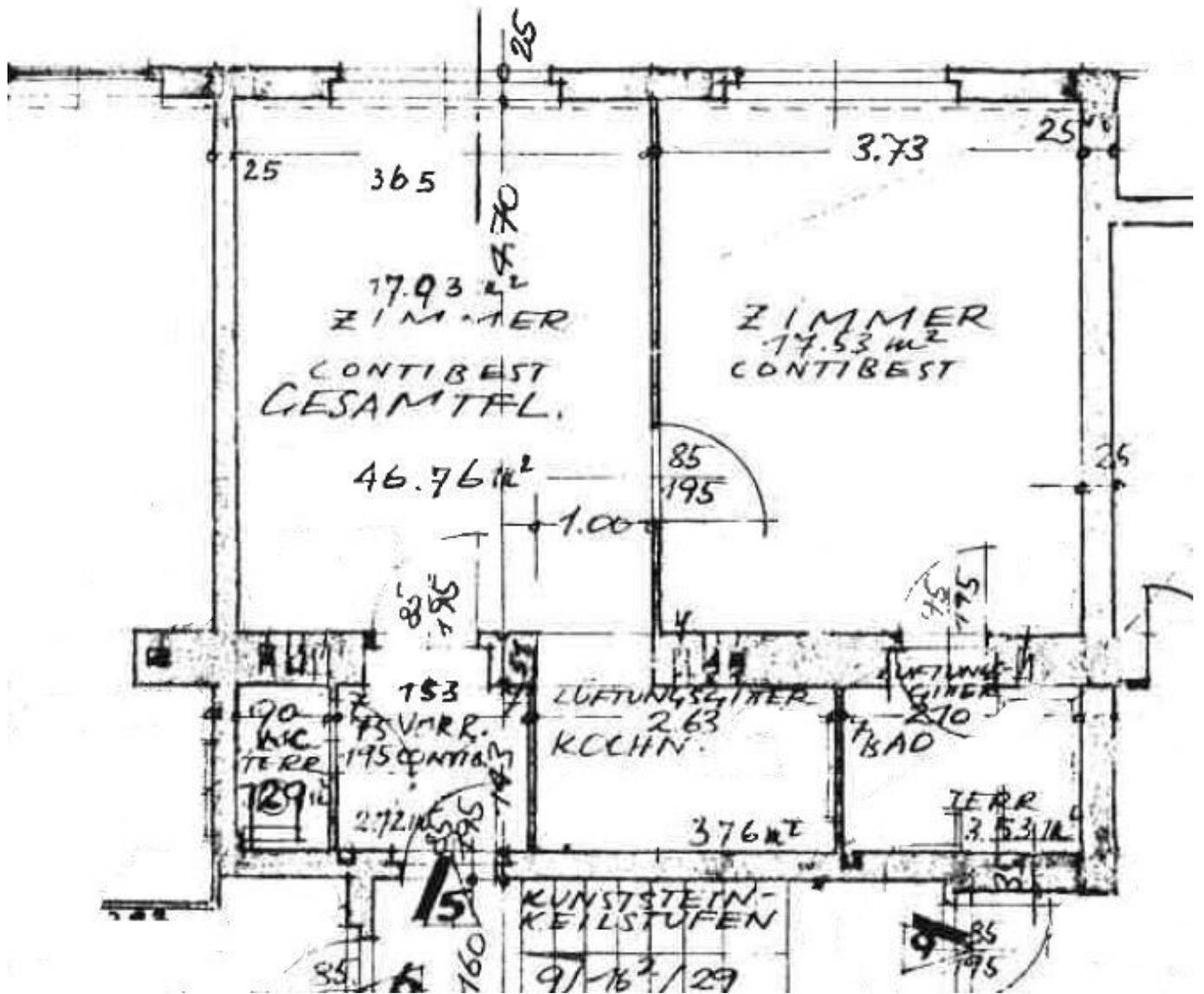
H +43699

Gerne stel  
Verfügung









## Objektbeschreibung

### **Schöne Wohnung in U - Bahnnähe - hofseitig, Haus ist saniert!**

Helle 47 m<sup>2</sup> große Wohnung mit extra Küche im 12. Bezirk befristet vermietet bis Mai 2027 zu verkaufen. Die Wohnung besteht aus einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer einer extra Küche einem Bad und einem WC. Die Wohnung wurde 2021 hochwertig saniert. Im Zuge einer Tewosan - Sanierung 2017 wurden die Fenster erneuert und eine Wärmedämmung am Haus angebracht. Die Wohnung liegt im 1. Liftstock eines sehr ordentlichen Hauses.

Der auf 5 Jahre befristete Mietvertrag läuft noch bis Mai 2027. Die Bruttogesamtmiete beläuft sich auf 680,- Euro monatlich.

Die Verkehrsanbindung und Infrastruktur kann als bestens bezeichnet werden. Die nahe Umgebung bietet eine gute Nahversorgung. Die U-Bahnstation Niederhofstraße der Linie U6 ist in 3 Gehminuten entfernt.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der aktuell gültigen Immobilienmaklerverordnung (IMV 1996) festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit Angabe Ihrer Kontaktdaten mit Name, Telefonnummer und Anschrift bearbeiten.

Weiters möchten wir festhalten, dass zur Verkäuferin ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap