

**ANLAGEOBJEKT: Charmante 2-Zimmerwohnung in guter Lage (general saniert 2021/vermietet bis 2026)**



**Objektnummer: 5998/493**

**Eine Immobilie von VM Estates GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1200 Wien                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                         |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 79,24 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 101,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,13                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 350.000,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 192,51 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 22,64 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



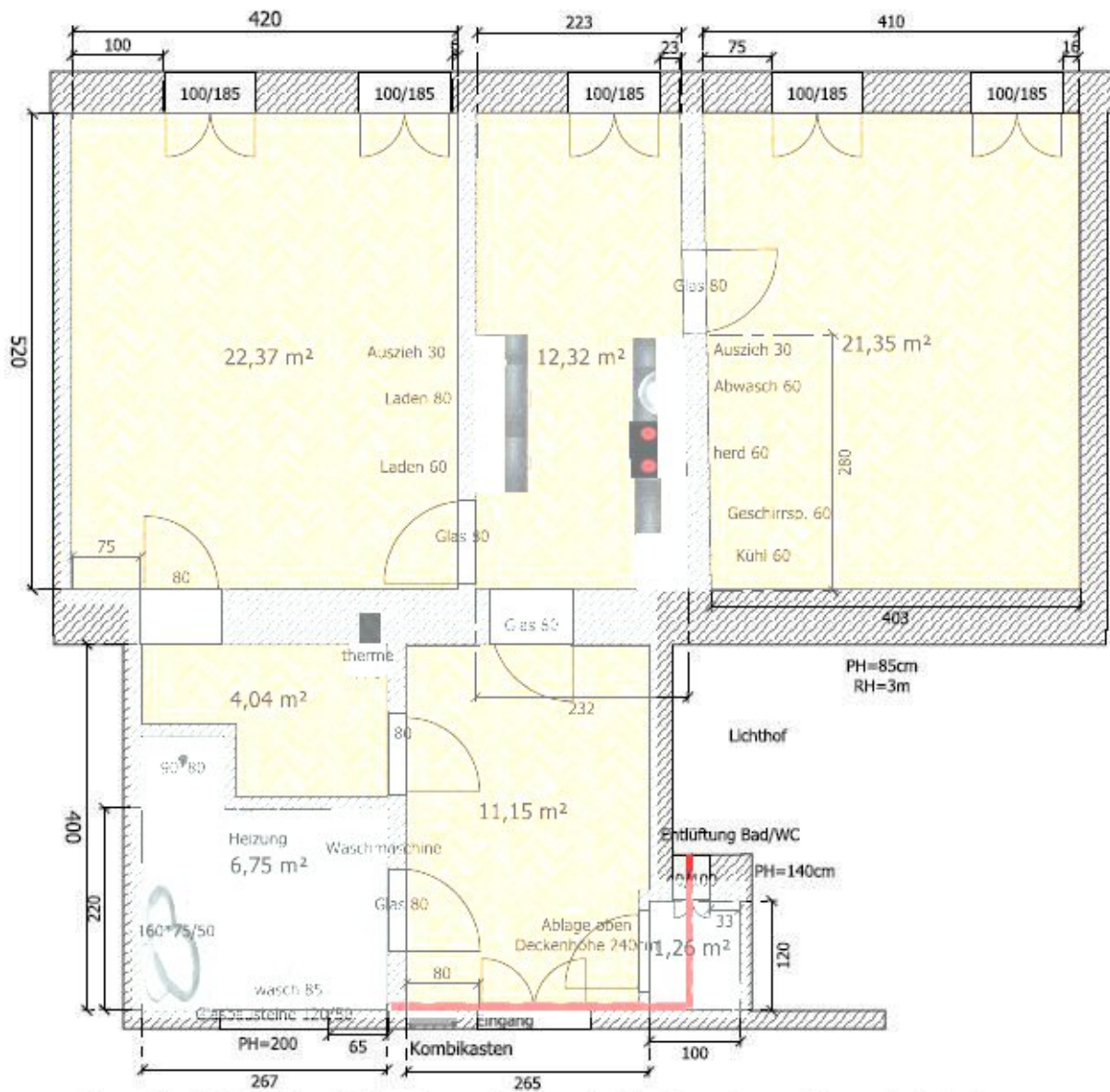
**GUDRUN BOGNER**

VM Estates GmbH  
Rosenbursenstraße 8/5  
1010 Wien

T +43 1 30 84 175







Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr geleistet!

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine 2021 top sanierte 2-Zimmerwohnung mit einer Wohnfläche von ca.79 m². Die Wohnung liegt im 3.Stock (Lift) in einem gepflegten Altbauhaus.

Die Wohnung ist bis 30.04.2026 vermietet. Die Jahresnettomiete beträgt € 7.920,00.

### **Praktische Raumaufteilung:**

- + Eingangsbereich
- + Schlafzimmer mit Schrankraum( 22,37m2)
- + Wohnzimmer(21,35m2)
- + Küche mit Essbereich( 12.32m2)
- + Bad mit Dusche, Badewanne
- + separate Toilette mit Waschbecken und Fenster

### **Top moderne neue Ausstattung:**

- + komplett ausgestattete moderne Küche (Kühlschrank, Geschirrspüler, Backofen, Herd, Dunstabzug)
- + Eichenholzparkettböden
- + elegante Türen mit Glaselementen
- + modernes Bad mit Dusche, Badewanne, Waschtisch mit Spiegelschrank und Beleuchtung und Waschmaschinenanschluss
- + Geschmackvolle Beleuchtungskörper in allen Räumen

Im Zuge der Generalsanierung wurden auch die Fenster, die Heizkörper, Gastherme und Elektroleitungen erneuert. Ein eigenes Kellerabteil steht zur Verfügung. (Nutzungsrecht)

### **Lage und Infrastruktur:**

Die Immobilie befindet sich im 20. Wiener Gemeindebezirk Brigittenau, welcher heute zu den schnellst wachsenden, aber noch leistbaren, Wiener Wohnbezirken zählt. Die nur zwei U-Bahn-Stationen entfernt liegende Neue Donau ist ein idealer Ort um die Natur in vollen Zügen zu genießen. Die Geschäfte des täglichen Gebrauchs stehen ebenso zur Verfügung, wie pädagogische, kulturelle und sportliche Einrichtungen. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet - mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten rund um den Millennium Tower.

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

Autobus: 5A, 11A, 37A, 11B

Straßenbahn: 2 Schnellbahn: Station "Traisengasse"

Ubahn: U6 Station "Dresdner Straße"

-----

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung stellen wir 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt als Provision in gesetzlicher Höhe in Rechnung. Die obigen Angaben über dieses Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers und basieren auf den Angaben und Informationen des Eigentümers. Daher können wir keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben leisten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap