

**Attraktive Anlegerwohnung! Möbliert & befristet vermietet
– Sofortige Rendite sichern! Neuer Preis!**



Objektnummer: 7939/2300161411

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	1986
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	62,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 97,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	245.000,00 €
Betriebskosten:	130,00 €
USt.:	13,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl. Ing. Maie Solman

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinbrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf



**Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!**

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region



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.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Diese gemütliche Wohnung mit einer Gesamtfläche von 62 m² bietet sowohl Wohnkomfort als auch eine erstklassige Lage in einer ruhigen Seitengasse .

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- **Wohnküche (36,19 m²):** Voll ausgestattet, inklusive Geschirrspüler und Waschmaschine
- **Schlafzimmer (14,96 m²):** Sehr gemütlich und ebenfalls komplett eingerichtet
- **Bad (2,71 m²):** Mit Dusche
- **WC (0,94 m²)**
- **Abstellraum (1,38 m²)**
- **Loggia (5,08 m²):** West ausgerichtet, ideal zum Entspannen

Sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel:

- **U-Bahn:** U3, U6
- **S-Bahn:** S50
- **Straßenbahn:** 5, 6, 9, 18, 52, 60
- **Bus:** 12A, Flughafenbus VAL 1

- **Nightlines:** N6, N8, N49

Die Wohnung ist nur 5 Minuten zu Fuß vom Westbahnhof entfernt..

Ein Garagenabstellplatz im Haus kann beim Kauf der Wohnung übernommen werden.

Jetzt vermietet – eine lohnenswerte Investition!

Diese Wohnung ist ideal für Investoren, da sie bereits für die nächsten zwei Jahre vermietet ist.

Profitieren Sie von einer stabilen Rendite in einer gefragten Lage Wiens.

Rendite: Ca. **4 % Bruttomietrendite**, ein attraktiver Wert angesichts der aktuell durchschnittlichen Mietrendite von rund **3,7 % in Wien**

Selbstverständlich stehen wir Ihnen auch bei der Finanzierung zur Seite.

Bei Interesse schicke ich Ihnen gerne die Pläne sowie weitere Fotos und stehe selbstverständlich für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap