Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Toplage

Objektnummer: 7939/2300161411

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

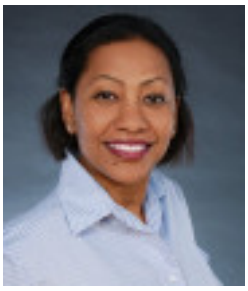
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1986
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	62,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 101,97 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Kaufpreis:	265.000,00 €
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
Steinabrücklerstraße 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.

---

immo company HAAS & URBAN IMMOBILIEN

www.immo-company.at

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

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Wohnung mit einer Gesamtfläche von ca. **62 m²** bietet hohen Wohnkomfort in einer ruhigen Seitengasse und überzeugt zugleich als **attraktive Anlageimmobilie**.

Raumaufteilung:

- **Wohnküche (36,19 m²):** Voll ausgestattet, inkl. Geschirrspüler & Waschmaschine
- **Schlafzimmer (14,96 m²):** Gemütlich und komplett eingerichtet
- **Badezimmer (2,71 m²):** Mit Dusche
- **WC (0,94 m²)**
- **Abstellraum (1,38 m²)**
- **Loggia (5,08 m²):** Westseitig, ideal zum Entspannen

Verkehrsanbindung:

- U-Bahn: U3, U6
- S-Bahn: S50
- Straßenbahn: 5, 6, 9, 18, 52, 60
- Bus: 12A, Flughafenbus VAL 1
- Nightlines: N6, N8, N49

  Nur 5 Gehminuten zum **Westbahnhof**.

Zusatzangebot:

Ein Garagenstellplatz im Haus kann beim Kauf übernommen werden (derzeitige Jahresmiete: € 650,00).

Darüber hinaus stehen im Haus ein **Kinderwagen- und Fahrradabstellraum** zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Investment-Vorteile:

- Befristet vermietet bis 31. Mai 2027
- Aktuelle Mieteinnahmen: € 750,00 inkl. USt/Monat
- Über dem Wiener Durchschnitt von rund 3,7 % Rendite

Besonderheiten:

? Ruhige, zentrale Lage

? Voll möbliert & ausgestattet

? Loggia mit Westausrichtung

? Gute Vermietbarkeit

Selbstverständlich unterstützen wir Sie gerne auch bei der Finanzierung.

Bei Interesse sende ich Ihnen die **Pläne und weitere Fotos** und stehe 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