

## **HERVORRAGENDE 3 ZIMMER NEUBAUWHNG im 4. Liftstock**



1. Schlafzimmer hofseitig

**Objektnummer: 5570/488**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 67,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,47
<b>Kaufpreis:</b>	234.999,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,94 €
<b>USt.:</b>	13,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Dominik Kirschner**

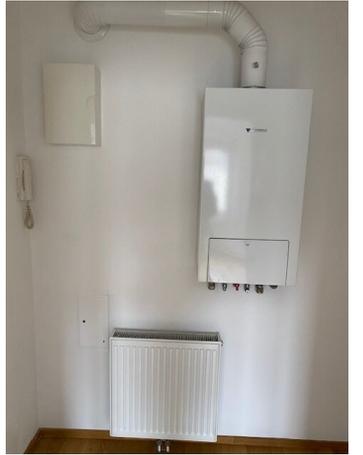
Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

T +43 6605195782

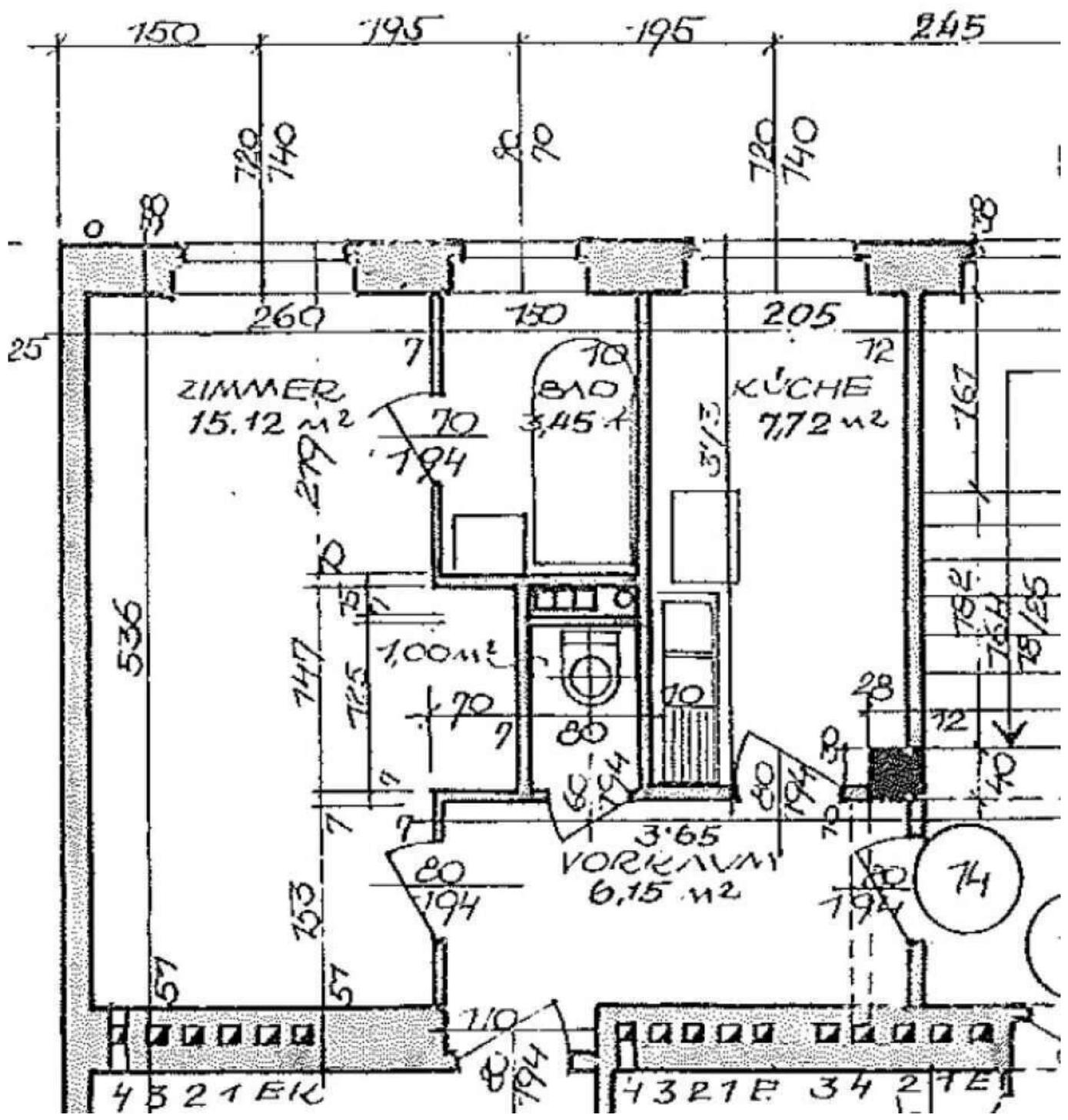
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

## ECKDATEN:

- Nutzfläche: ca. 52 m<sup>2</sup>
- Räumliche Aufteilung:
  - - Vorraum,
  - - Wohnzimmer mit Einbauküche
  - - Kabinett
  - - Kabinett
  - - Badezimmer mit Dusche
  - - Separates WC
- Etage: 4. LIFTSTOCK
- Baujahr: 1961
- Heizungsart: Gas-Therme
- Lift: vorhanden
- Anteile: 76/1580

## WICHTIGE INFORMATION:

- Befristet vermietet bis 30.11.2025

- Nettomiete pro Monat: € 632,05

### **MONATLICHE KOSTEN:**

Betriebskosten monatl, brutto: € 172,21

Reparaturrücklage monatlich: € 53,96

Gesamtkosten monatlich: € 226,17

Diese Wohnung eignet sich perfekt als Kapitalanlage, da der freie Mietzins zur Anwendung kommt.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap