

# SUPER ANLEGERWOHNUNG-BEFRISTET VERMIETET



**Objektnummer: 310876**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 55,16 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,17
<b>Kaufpreis:</b>	195.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	117,12 €
<b>USt.:</b>	15,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

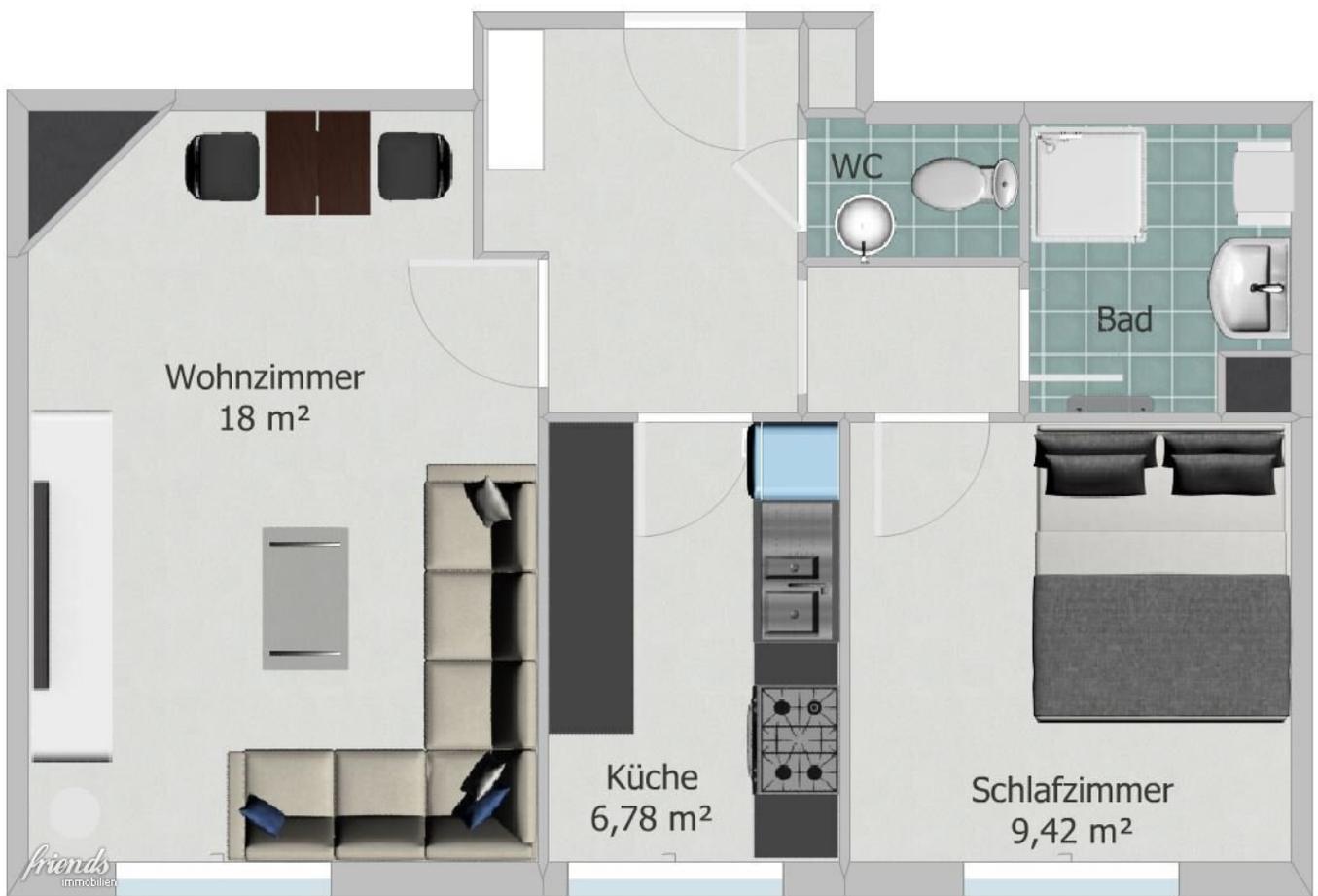


**Hannes Galler**

Friends Immobilien GmbH  
Wiener Straße 127  
2352 Gumpoldskirchen







## Objektbeschreibung

**BEFRISTET VERMIETET (bis 14.03.2028) , NETTOMIETE/JAHR = € 6000**

Der Kaufpreis von nur 195.000,00 € macht diese Immobilie besonders attraktiv. Die gepflegte Wohnung besticht durch ihren klaren und funktionalen Schnitt, der Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

Für zusätzlichen Komfort sorgt der Personenaufzug, der Sie bequem in die 2. Etage bringt.

Die Lage dieser Wohnung könnte nicht besser sein. Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe. So erreichen Sie schnell und unkompliziert alle Teile der Stadt.

Darüber hinaus ist die Umgebung ideal für Familien und aktive Menschen. In der Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten sowie eine Universität und höhere Schulen. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind ebenfalls nur wenige Minuten entfernt.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, eine gepflegte Wohnung in einer der gefragtesten Lagen Wiens zu erwerben. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Wohnraum begeistern! Ihre Traumwohnung wartet auf Sie!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap