

**Perfekt für Anleger, 1 Zimmerwohnung in der  
Laxenburgerstraße 3,9 % Ankaufsrendite!**



**Objektnummer: 183663430**

**Eine Immobilie von Lagun Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1952
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	47,20 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 62,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,52
<b>Kaufpreis:</b>	220.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	94,72 €
<b>USt.:</b>	11,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Mahmod Farokhnia**

Lagun Realitäten GmbH  
Theresiengasse 47 / Hofgebäude  
1180 Wien



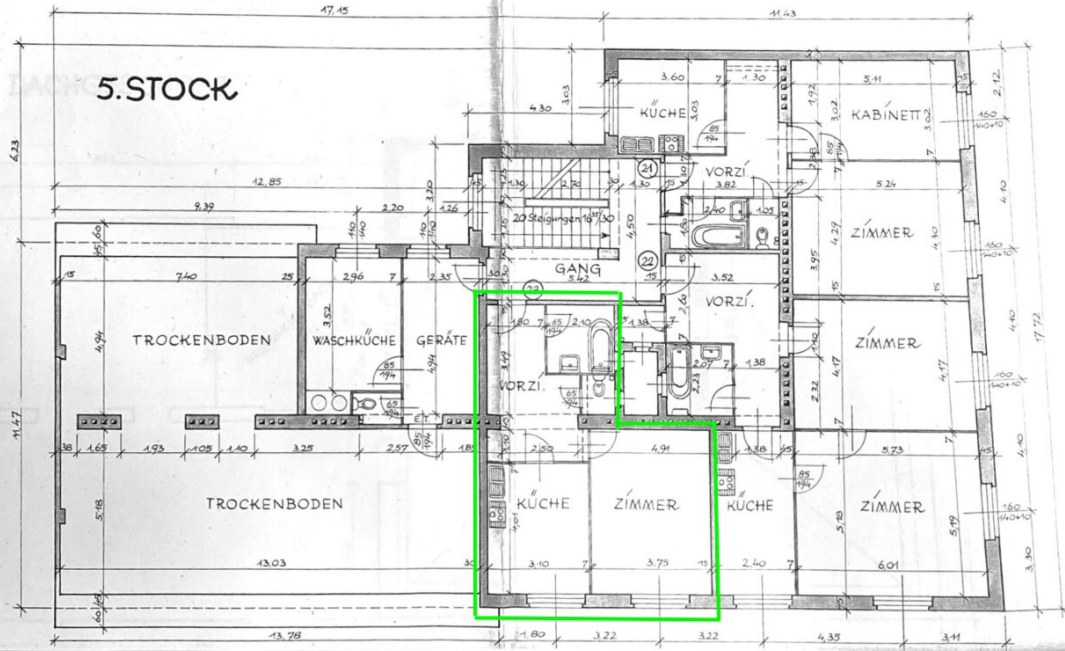






# AUSWECHSLUNGSPLAN FÜR DEN WIEDERAUFBAU DES WOHNHAUSES EIGENTÜMER: MARIA BRA

MASZTAB :



# Objektbeschreibung

## Perfekt für Anleger, 1 Zimmerwohnung in der Laxenburgerstraße

Diese gut aufgeteilte **1-Zimmer-Wohnung** überzeugt durch ihre optimale Raumgestaltung, eine separate Küche sowie ihre ausgezeichnete Lage in Favoriten. Ob als **Kapitalanlage oder nach Beendigung des Mietvertrages als Eigennutzung** – dieses Objekt bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

## Highlights der Wohnung

- **Wohnfläche: ca. 47,2 m<sup>2</sup>**
- **5. Liftstock** – bequem erreichbar
- **Möbliert** – sofort bezugsfertig
- **Separate Küche mit Essbereich**
- **Helles Wohn-/Schlafzimmer**
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **Separates WC**
- **Kellerabteil (ca. 2 m<sup>2</sup>)** für zusätzlichen Stauraum
- **Gepflegter Neubau, Baujahr 1952**

**Die Wohnung ist bis zum 31.12.2028 befristet vermietet.**

Der monatliche Hauptmietzins beträgt netto € 704,37 zzgl. 10% USt. zzgl. Betriebskosten

## **Perfekte Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich in einer **aufstrebenden Wohngegend** mit **ausgezeichneter Infrastruktur**:

### **Nahversorgung & Freizeit:**

- Supermarkt: 25 m
- Bäckerei: 125 m
- Einkaufszentrum: 600 m
- Arzt: 50 m, Klinik: 75 m, Apotheke: 300 m

### **Bildung & öffentliche Einrichtungen:**

- Schule: 125 m
- Kindergarten: 250 m
- Universität: 1.125 m
- Polizei & Post: 250-375 m

### **Verkehrsanbindung:**

- **U1 Keplerplatz**: 400 m (Direktverbindung ins Stadtzentrum)
- **Straßenbahn**: 160 m
- **Bus**: 125 m

- **Bahnhof:** 225 m

Die **Innenstadt** ist durch die U1 in wenigen Minuten erreichbar, und der nahegelegene **Hauptbahnhof Wien** bietet optimale Anbindungen.

## **Ihr Ansprechpartner**

Ing. Mahmod Farokhnia

Lagun Realitäten GmbH

? +43 664 426 1306

? [m.farokhnia@lagun-real.at](mailto:m.farokhnia@lagun-real.at)

? [www.lagun-real.at](http://www.lagun-real.at)

Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nähere Informationen erhalten Sie nach Online-Anforderung des gegenständlichen Exposés.

***"Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten die Interessen beider Vertragspartner."***

***"Alle oben ersichtlichen Angaben wurden uns von dem/der Eigentümer/in zur Verfügung gestellt."***

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

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 <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap