

**Neuwertiger Terrassentraum in Hofruhelage (befristet  
vermietet)**



**Objektnummer: 5998/593**

**Eine Immobilie von VM Estates GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	63,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 163,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,04
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	118,99 €
<b>Heizkosten:</b>	28,20 €
<b>USt.:</b>	17,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

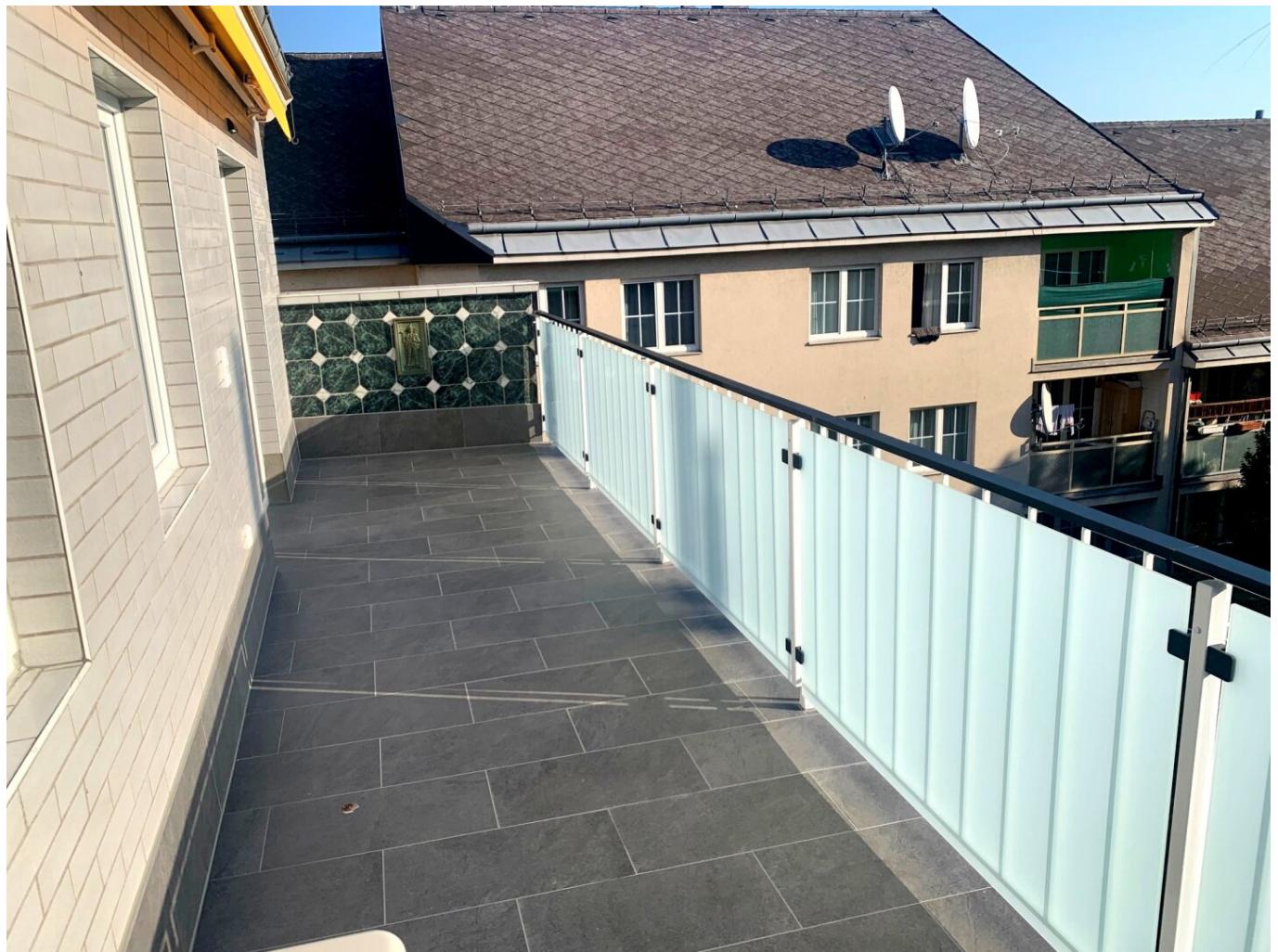
## Ihr Ansprechpartner

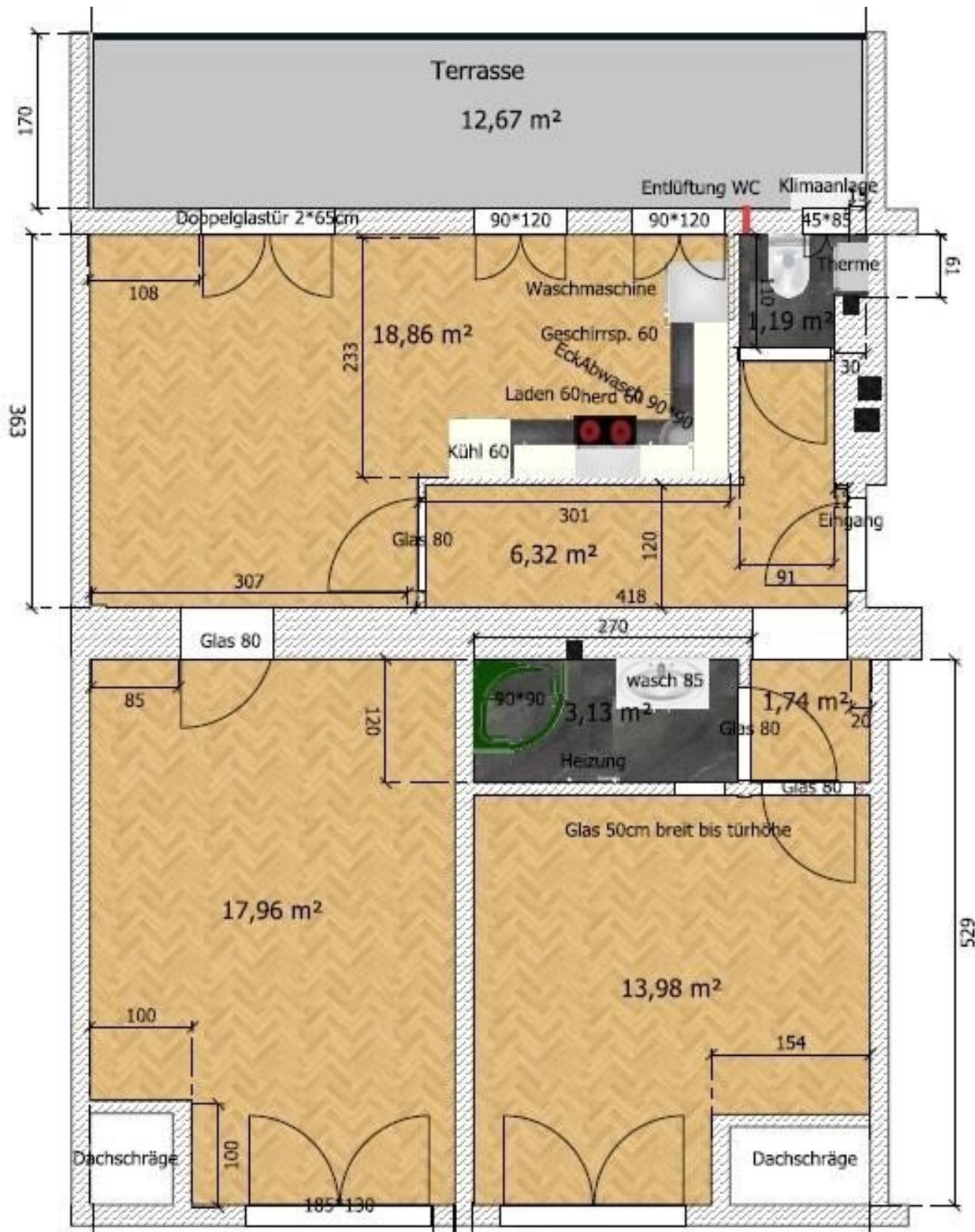


### **GUDRUN BOGNER**

VM Estates GmbH  
Rosenburstenstraße 8/5  
1010 Wien







Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr geleistet!

# **Objektbeschreibung**

Die 2021 komplett generalsanierte Wohnung liegt im Dachgeschoß (5. Stock mit Lift) eines gepflegten Hauses (Baujahr 1955) und verfügt über eine Wohnfläche mit 63m<sup>2</sup> und einer Terrassenfläche mit 13m<sup>2</sup>.

Die Wohnung ist bis zum 30.11.2026 vermietet. Die Jahresnettomiete beträgt € 8.487,96.

## **Praktische Raumaufteilung:**

- Vorraum
- komplette Wohnküche mit Zugang auf die Terrasse
- 2 Zimmer- Badezimmer mit Dusche
- separate Toilette mit Fenster

## **Hochwertige Ausstattung:**

- topmoderne weiße Küche mit sämtlichen Geräten (Herd, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühlschrank)
- Bad mit Waschbeckenschrank mit Spiegel und integrierter Beleuchtung und Dusche
- eleganter Eichenholzparkett in allen Wohnräumen
- neue Gastherme und Heizkörper- neue Fenster und Türen
- geschmackvolle Beleuchtungskörper in allen Räumen
- erneuerte Elektrik- die Wände wurden thermisch saniert

- Kellerabteil

### **Zusätzliche Highlights:**

- neue Klimaanlage in allen Räumen
- elektrische Rollos in den Schlafzimmern
- eine elektrische Markise auf der Terrasse
- Wasseranschluss auf der Terrasse

Diese Wohnung lässt keine Wünsche offen und ist sofort bezugsfertig, da sie bereits komplett ausgestattet ist und somit die Wartezeiten für die Bestellung der Küche, das montieren der Lampen uvm. entfällt.

### **Lage und Infrastruktur:**

Die Wohnung liegt in einer sehr guten Lage. Geschäfte, Lokale und Restaurants sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe. Ärzte, Apotheken, Kindergärten, gute Schulen und der Lorenz-Bayer-Park runden die perfekte Lage ab.

### **Öffentliche Anbindungen:**

- Straßenbahnen: 2, 9
  - Autobus: 10A
- 

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung stellen wir 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt als Provision in gesetzlicher Höhe in Rechnung. Die obigen Angaben über dieses Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers und basieren auf den Angaben und Informationen des Eigentümers. Daher können wir keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben leisten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap