

Befristet vermietet - Eigennutzer oder Anleger



Objektnummer: 6519

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kinskygasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	78,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,38 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	382.500,00 €
Betriebskosten:	128,79 €
USt.:	14,77 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

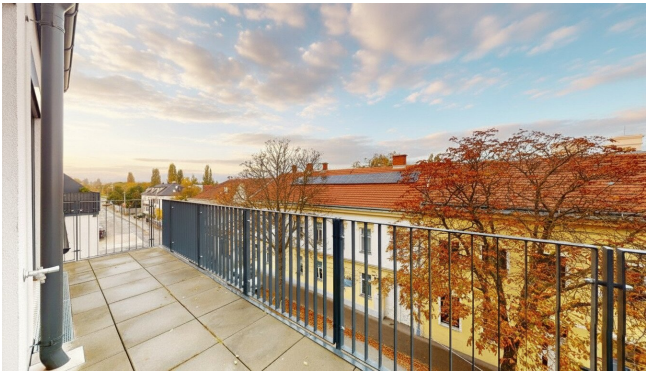


Manuel Plachner

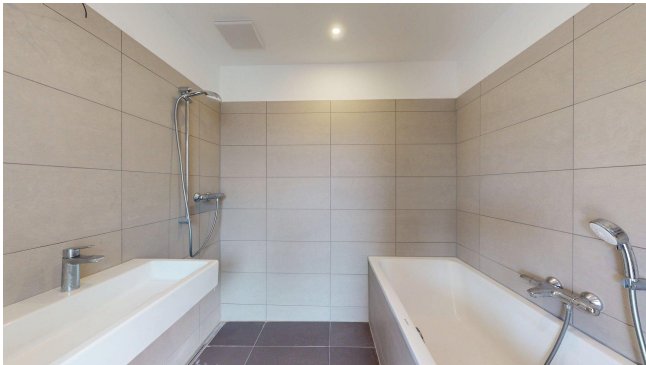
ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

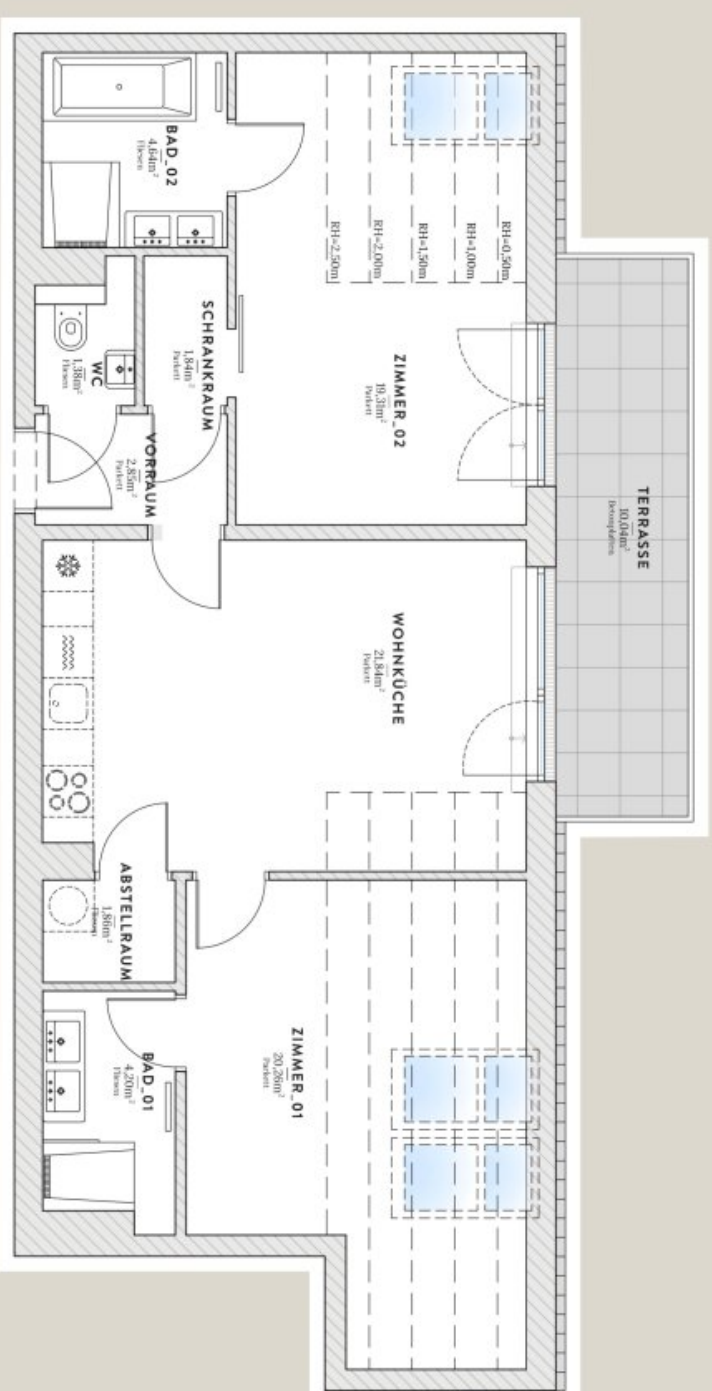












TOP 24

Unverändliche Planoptik. Änderungen während der Bauphase sind möglich. Geänderte Abmessungen, Bauteile und konstruktive Maßnahmen vorbehalten. Die Raumhöhe in den Aufenthaltsräumen beträgt mindestens 2,50 m, sofern nicht anders angegeben. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmalerkündet die Einrichtung und die Küche (exklusive Einbaumöbeln) ab. Die Abrechnung erfolgt nach dem tatsächlich eingesetzten Material. Die Abrechnung ist nicht gedeckelt. Für Abweichungen von diesem Plan übernimmt der Verkäufer keine Haftung.



23. Bezirk
Möbelfabrik - Baumgartenstraße - 24
9

TOP 24 Dachgeschoss

VORRAUM	2,85 m²
WOHNKÜCHE	21,84 m²
ZIMMER_01	20,26 m²
ZIMMER_02	19,31 m²
BAD_01	4,20 m²
BAD_02	4,64 m²
WC	1,38 m²
ABSTELLRAUM	1,86 m²
SCHRANKRAUM	1,84 m²
WOHNFLÄCHE	78,18 m²
TERRASSE	10,04 m²
GESAMT	88,22 m²



Objektbeschreibung

Projekt & Gebäude

Adresse: **Kinskygasse 3 / Anton-Baumgartner-Straße 9–11, 1230 Wien.**

- Zwei hofseitige Baukörper mit **3 Geschoßen** (Zugang über Kinskygasse 3).
- **Freiflächen für jede Wohnung** (Loggia, Balkon, Terrasse oder Garten); **EG-Gärten** im ruhigen Innenhof.
- **Tiefgarage** (Zufahrt Kinskygasse), **Kinderwagen- & Fahrradraum**, **Kellerabteile**, **Müllräume** in den straßenseitigen Gebäuden.
- Zentrale **Haustechnik** für Energie & Warmwasser.

Ausstattungs-Highlights

- **Außenliegender Sonnenschutz**, im DG **elektrisch** (EG straßenseitig Rollläden mit Einbruchschutz).
- **DG-Wohnungen klimatisiert.**
- **Großzügige Freiflächen** je Einheit.
- **Hochwertiger Parkett** (Weitzer).

Lage & Anbindung

Nahversorgung fußläufig. Freizeit in unmittelbarer Nähe (u. a. **Steinsee Alt-Erlaa**, **Schubertpark**, **Bogi Park**, **Maxx Entertainment Wien 23**; Bowling Alterlaa ca. 6 Min.).

Öffi-Anbindung: **Bus 65A/66A/67B (Willendorfer Gasse ~1 Min.)**, **WLB-Station Inzersdorf ~3 Min.**; **Karlsplatz ~30 Min.** öffentlich.

Anton Baumgartner Straße 9 / Top A24

Kaufpreis netto zzgl 20% Ust // Kaufpreis Eigennutzer 425.000€

[\[Klicken Sie hier für die virtuelle 3D Tour durch die gesamte Wohnung\]](#)

OBJEKTBESCHREIBUNG:

Aufgeteilt auf 3 Zimmer befinden sich auf ca 78m² Wohnfläche insgesamt 1 Vorzimmer, 1 Toilette, 2 Badezimmer en suit, 1 Abstellraum, 1 Schrankraum, 1 Wohnzimmer mit offener Wohnküche und 1 angrenzender Terrasse mit 10m², sowie 2 Schlafzimmer, eines davon mit Ausgang auf ebendiese 10m² große Terrasse.

Bei Bedarf kann ein Garagenplatz um 22.500€ netto zzgl 20% Ust (Anleger) oder 25.000€ (Eigennutzer) dazu erworben werden.

Bitte beachten Sie, dass die Fotos virtuell eingerichtet wurden, um Ihnen einen besseren Überblick über die Möglichkeiten zu liefern.

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

Herr Manuel Plachner, MSc MRICS, Mobil: , Mail: m.plachner@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.250m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <1.250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap