

**EIGENNUTZER UND INVESTOREN AUFGEPASST!!!**



**Objektnummer: 1793/235**

**Eine Immobilie von OVB Allfinanzvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,22 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,68 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	336.000,00 €
Betriebskosten:	102,18 €
USt.:	10,22 €
Provisionsangabe:	

12.096,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Viktor Tonchev**

OVB Allfinanzvermittlungs GmbH  
Wipplingerstraße 20/18  
1010 Wien

T +436644015222

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























## Objektbeschreibung

Diese moderne und neuwertige 2-Zimmer-Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die attraktive Lage, sondern vor allem durch ein seltenes Maß an Komfort und sofortiger Nutzbarkeit.

Für einen ersten Eindruck steht Ihnen außerdem eine **Video-Besichtigung** zur Verfügung:

[HIER Klicken](#)

Die Wohnung wird **vollständig möbliert** angeboten – hier heißt es im wahrsten Sinne des Wortes: **ankommen, Schuhe ausziehen und wohnen**. Sämtliches Mobiliar, die komplette Ausstattung sowie die Einbauküche sind bereits vorhanden. Dadurch eignet sich die Wohnung nicht nur ideal für den Eigenbedarf, sondern auch perfekt als **Anlageobjekt**, denn sie kann **ab dem ersten Tag ohne zusätzlichen Aufwand vermietet** werden.

Ein weiterer großer Pluspunkt ist die **hochwertige Gemeinschaftsinfrastruktur** der Wohnanlage, die den Alltag deutlich aufwertet. Den Eigentümern stehen unter anderem:

- großzügige **Gemeinschaftsräume** zur Verfügung, ideal für Geburtstagsfeiern, Treffen oder private Veranstaltungen
- **Spiel- und Aufenthaltsbereiche** für Kinder
- ein gepflegter **Innenhof mit Spielplatz und Rutschen**
- praktische **Fahrrad- und Abstellräume**

Diese Extras schaffen nicht nur Lebensqualität, sondern erhöhen auch die Attraktivität der Wohnung für Mieter erheblich.

Zusätzlich besteht die **Möglichkeit, einen Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage anzumieten**, was in dieser Lage ein echter Mehrwert ist.

Diese Wohnung vereint damit drei entscheidende Vorteile:

**Sofortige Bezugs- oder Vermietungsfähigkeit, komfortables Wohnen und eine außergewöhnlich gute Infrastruktur innerhalb der Anlage.**

Ein Objekt, das sich gleichermaßen für Eigennutzer wie auch für Investoren anbietet.

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines

Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap