

Moderne 2-Zimmer-Anlegerwohnung mit Balkon & Fernblick – vermietet bis 11/2030



Objektnummer: 199397070

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2020
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,26 m ²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Keller:	3,12 m ²
Heizwärmebedarf:	A 23,14 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	219.900,00 €
Betriebskosten:	83,42 €
USt.:	8,34 €
Infos zu Preis:	

Anlegerpreis: € 219.900,- zzgl. 20% USt. Endnutzerpreis: € 259.900,-

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

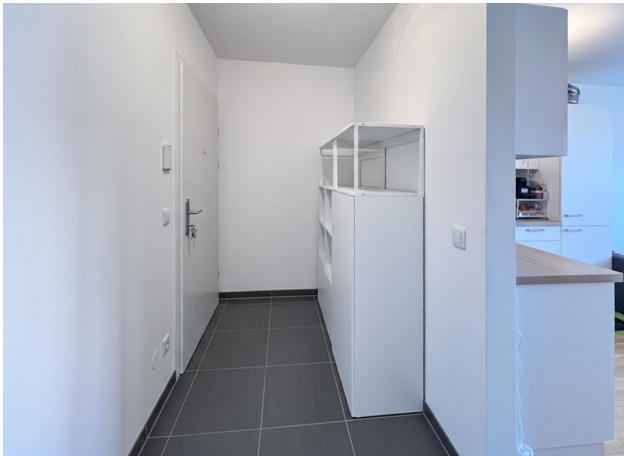
Ihr Ansprechpartner



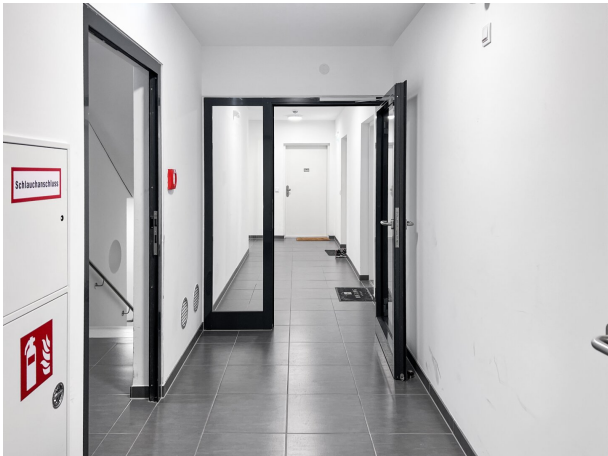
Ing. Dominic Lorenz

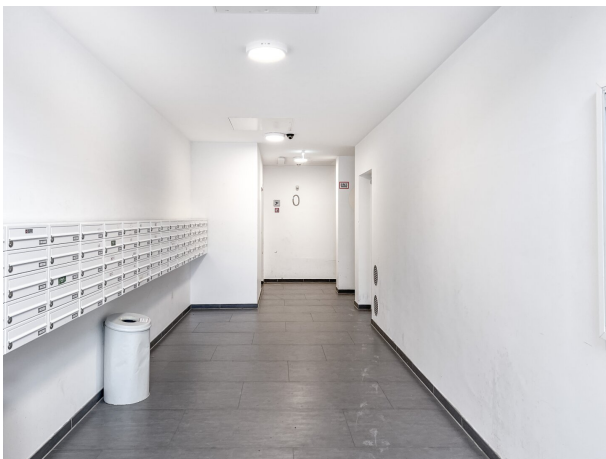
Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

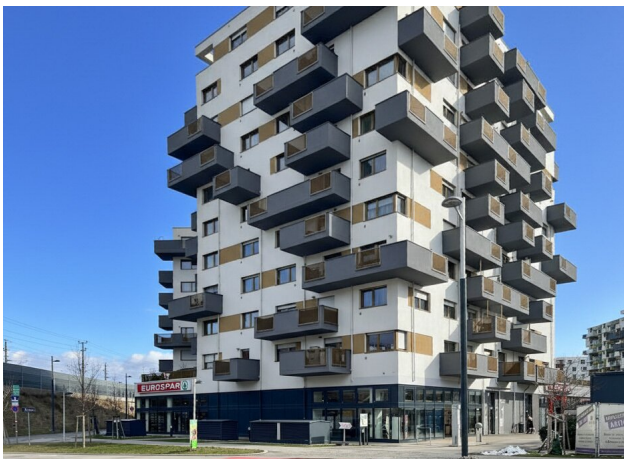














Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **attraktive 2-Zimmer-Anlegerwohnung** in **Stadlau**.

Die Wohnung befindet sich im **7. Obergeschoß** eines **modernen, freifinanzierten Hauses aus dem Jahre 2021** und überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung**, einen **schönen Fernblick**, sowie einer hochwertigen Ausstattung.

Die Einheit ist **befristet vermietet bis 30.11.2030** und eignet sich somit ideal als **langfristige Vorsorge- bzw. Investmentwohnung**.

Details zum Mietertrag übermitteln wir Ihnen gerne auf Anfrage.

Eckdaten:

- **Wohnfläche:** ca. **40,26 m²**
- **Balkon:** ca. **4,92 m²**
- **Kellerabteil:** ca. **3,12 m²**
- **Zimmer:** 2
- **Stockwerk:** 7. OG (Lift im Haus)
- **Baujahr:** 2021
- **Heizung:** Fernwärme mit **Fußbodenheizung**
- **Zustand:** neuwertig
- **Nutzung:** befristet vermietet bis **30.11.2030**
- **Anlegerpreis:** € 219.900,- netto zzgl. 20% USt.
- **Endnutzerpreis:** € 259.900,-

Ausstattung:

- **Eichenparkett** in den Wohnräumen
- **Voll ausgestattete Küche**
- **Modern verfliesstes Badezimmer** mit Badewanne, Waschtisch & WC
- **Fußbodenheizung (Fernwärme)**
- **Balkon mit Fernblick**
- **Kellerabteil**
- **Lift im Haus**
- **Supermarkt direkt im Gebäude**

Der Grundriss gliedert sich wie folgt:

- Vorraum (ca. 5,07 m²)
- Wohnküche mit Zugang zum Balkon (ca. 17,68 m²)
- Schlafzimmer (ca. 11,35 m²)
- Badezimmer mit WC, Waschtisch und Badewanne (ca. 6,16 m²)
- Balkon (ca. 4,92 m²)

Virtueller Rundgang:

Einen Link zu einem virtuellen Rundgang senden wir Ihnen gerne auf Anfrage zu!

Aus Rücksicht auf den derzeitigen Mieter können Besichtigungen der vermieteten Wohnung leider ausschließlich erst nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung oder

eines Kapitalnachweises erfolgen. Vorab steht Ihnen ein hochauflösender virtueller Rundgang zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis.

Hinweis: Einzelne Abbildungen wurden **digital bzw. KI-gestützt nachbearbeitet** und stellen **unverbindliche Einrichtungsvorschläge** sowie **symbolische Wetter-/Jahreszeitendarstellungen** dar. **Ausstattung, Möblierung und Außenerscheinung** können vom Ist-Zustand abweichen. **Keine Gewähr** für Übereinstimmung mit dem tatsächlichen Zustand.

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 <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

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

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap