

## **Stammersdorf! Investment mit Weitblick**



20251016\_144101

**Objektnummer: 1939/132885**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	69,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	33,20 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 105,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,25 €
<b>USt.:</b>	18,03 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

11.484,00 € inkl. 20% USt.

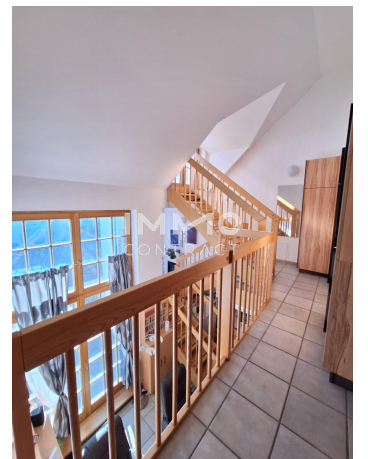
## Ihr Ansprechpartner



**Martin Steininger**

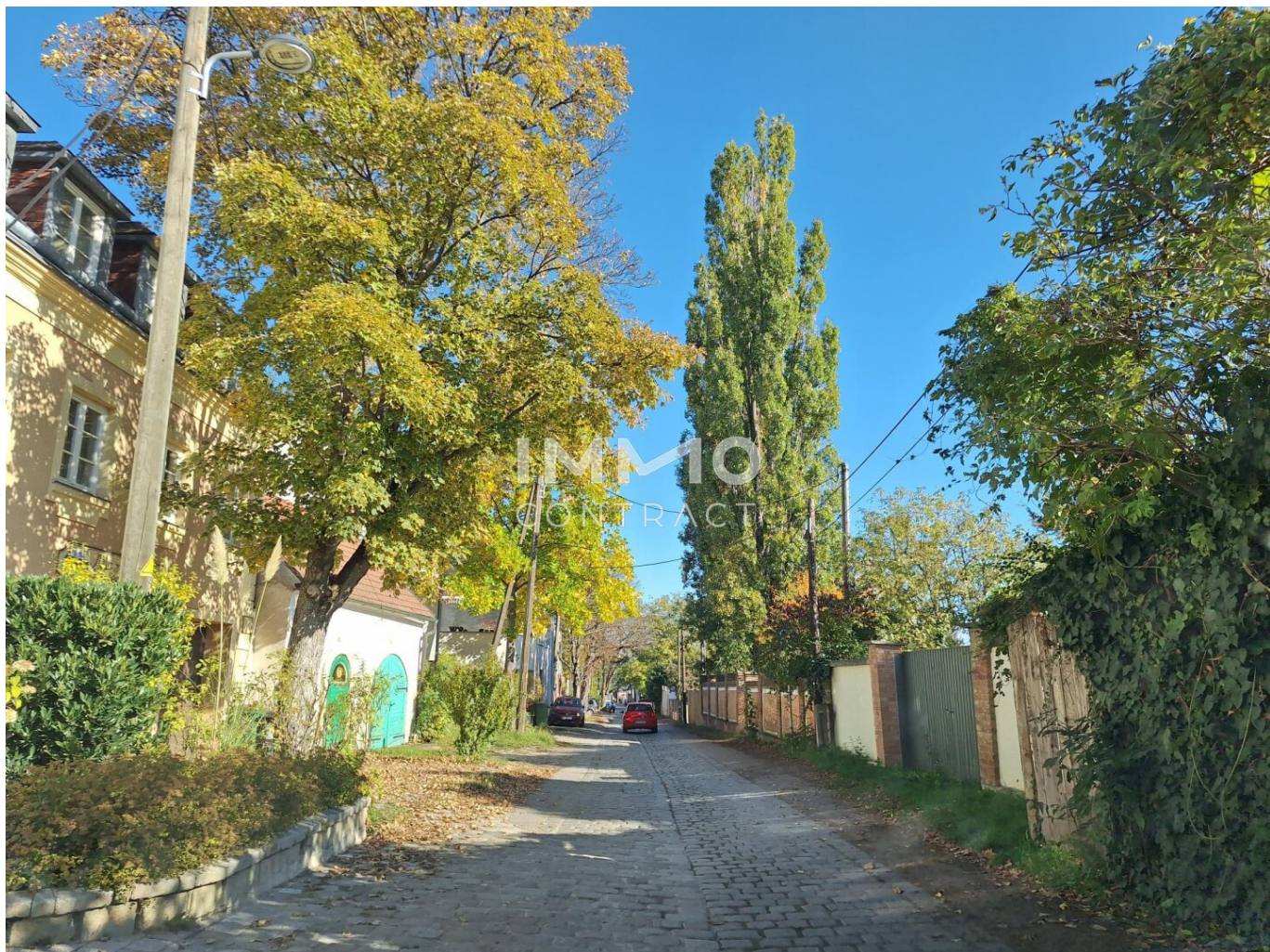
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien











## Objektbeschreibung

Vermietete 2-Zimmer-Maisonette-Wohnung in Stammersdorf

Diese charmante Maisonette-Wohnung befindet sich in einem im Jahr 1995 errichteten 6-Parteienwohnhaus und bietet eine sichere Kapitalanlage mit einer Netto-Rendite von ca. 3,5 %. Die Wohnung ist bis Oktober 2034 vermietet und erzielt eine Bruttomiete von €1.220,- monatlich.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit direktem Ausgang auf die uneinsehbare Terrasse

Separate Küche

WC

Eigener Vorgarten direkt vor der Haustüre.

Obergeschoss:

Offene Galerie mit Zugang zum großzügigen Schlafzimmer und dem Badezimmer, welches mit einer Dusche, Badewanne sowie einem 2 WC ausgestattet ist.

Zur zweiten, kleineren Terrasse mit wunderschönem Weitblick gelangen Sie über einen weiteren Stufenaufgang.

Durch die südliche Ausrichtung sowie die großzügigen Fensterelemente präsentiert sich die

Wohnung hell und lichtdurchflutet.

Ausstattung:

Gas-Zentralheizung mit neuer Therme (2023)

Kaminanschluss für gemütliche Wärme

Zukünftige thermische Fassadensanierung ist geplant und durch den Reparaturfonds bereits gedeckt.

Diese Wohnung verbindet attraktives Wohnen mit einer langfristig gesicherten Mieteinnahme in einer beliebten Wohngegend von Stammersdorf.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <2.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap