

**Anlegerwohnung mit Blick auf den Bisamberg – beheizt
und gekühlt mit Erdwärme (provisionsfrei)**



Objektnummer: 27454

**Eine Immobilie von EXPAT CONSULTING Real Estate &
Relocation Services GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,92 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	6,53 m ²
Heizwärmebedarf:	B 21,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	448.717,95 €
Betriebskosten:	143,39 €
USt.:	14,34 €

Ihr Ansprechpartner

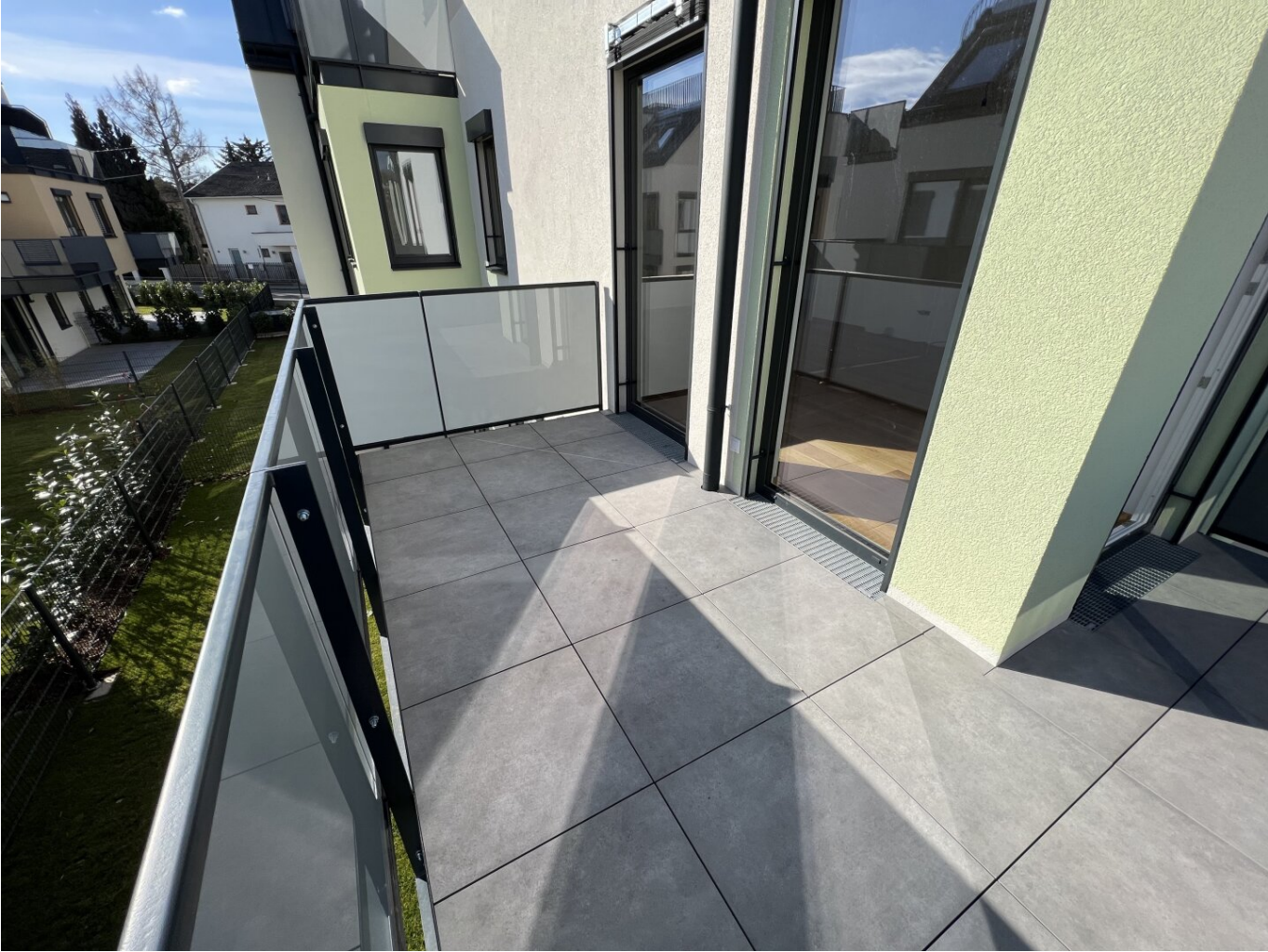


Aslan Kurtaran, MBA

EXPAT CONSULTING Real Estate & Relocation Services GmbH
Bauernmarkt 8/17
1010 Wien

T +43 1 328 8818-0
H +43 699 1178 5193
F +43 1 328 8818-60

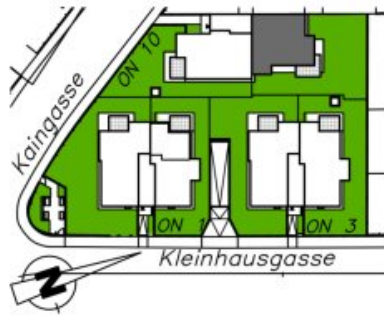








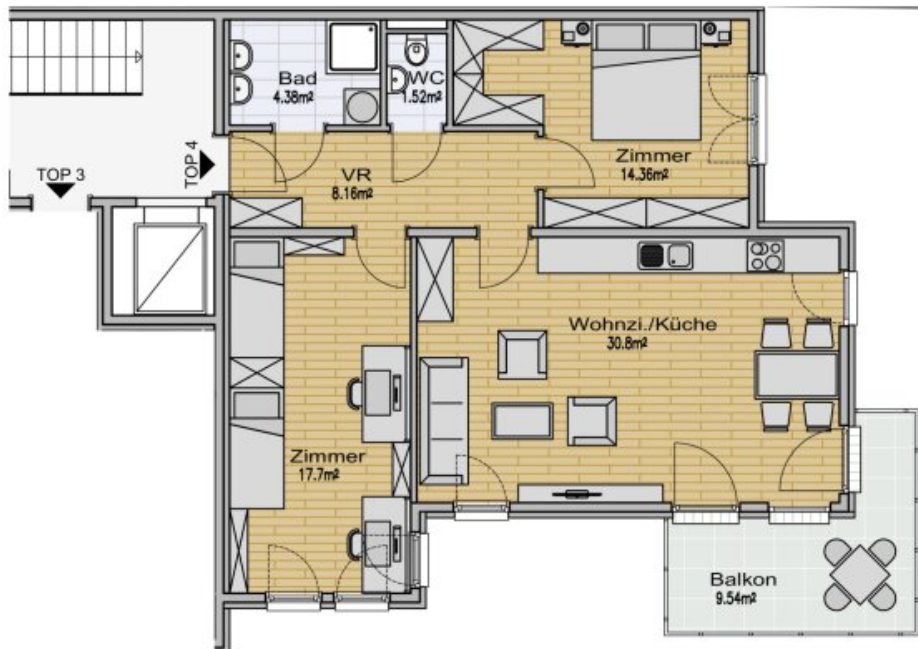




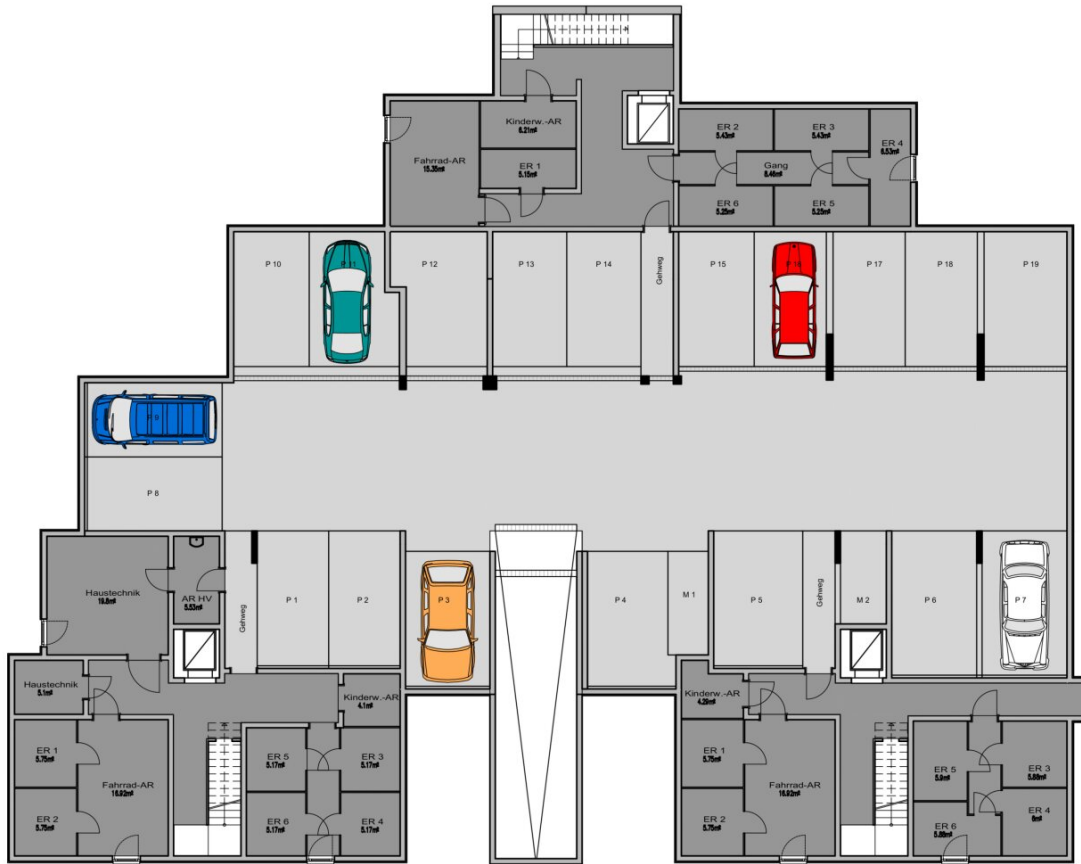
Kaingasse 10, 1210 Wien

Top 4 - Obergeschoss

Wohnfläche	76,92 m ²
Balkon	9,54 m ²
Kellerabteil 4	6,53 m ²



KELLER Kaingasse 10



KELLER Kleinhausgasse 1

KELLER Kleinhausgasse 3

Objektbeschreibung

Attraktive Anlegerwohnung in exklusiver Stadtvilla in Strebersdorf

In ruhiger Lage von Strebersdorf erwartet Sie diese hochwertige und bereits vermietete Anlegerwohnung in einer modernen Stadtvilla. Sie vereint stabile Rendite, nachhaltige Bauweise und hohe Wohnqualität in idealer Weise.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt einen Jahresnettoertrag von **15.255 €**. Der befristete Mietvertrag läuft bis **Oktober 2028** und bietet somit attraktive Planungssicherheit für Kapitalanleger.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

Nachhaltiges Heiz- und Kühlsystem

Energieeffiziente Erdwärme sorgt mittels Fußbodenheizung und -kühlung ganzjährig für ein angenehmes Raumklima bei niedrigen Betriebskosten.

Großzügiger Außenbereich

Der Balkon bietet einen schönen Ausblick in Richtung Bisamberg und schafft zusätzlichen Freiraum.

Hochwertige Ausstattung

Edle Parkettböden, bodentiefe Fenster mit elektrischen Außenjalousien sowie Markenprodukte von Grohe und Geberit unterstreichen den gehobenen Wohnstandard.

Moderne Einbauküche

Eine hochwertige Einbauküche inklusive sämtlicher Geräte ist bereits vorhanden und fügt sich funktional und stilvoll in den Wohnbereich ein.

Komfort und Sicherheit

Einbruchhemmende Türen, Video-Gegensprechanlage, Lift sowie eine hauseigene Tiefgarage bieten ein sicheres und komfortables Wohnumfeld.

Lage – ruhig und bestens angebunden

Die Wohnung befindet sich in angenehmer Ruhelage nahe Bisamberg und Marchfeldkanal und bietet damit einen hohen Erholungswert. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Anbindung

an das Wiener Stadtzentrum:

Straßenbahnlinie 26 sowie Buslinien (32A, 850) in ca. 8 Gehminuten erreichbar

S-Bahn-Station Strebersdorf in rund 15 Gehminuten erreichbar

Wiener Innenstadt (Stephansplatz) in ca. 17 Minuten mit dem Auto

Sehr gute Infrastruktur

Das Einkaufszentrum Center21 (ca. 600 m entfernt) bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Schulen, Ärzte, Sporteinrichtungen und traditionelle Heurige befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Konditionen und Besichtigung

Kaufpreis: netto zzgl. 20 % USt

PKW-Stellplatz: optional erhältlich

Provisionsfrei direkt vom Bauträger

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

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 <4.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <4.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap