

## **Gepflegte Erdgeschoß-Wohnung 56,9m<sup>2</sup> in 1210 Wien**



**Objektnummer: 19336**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,90 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 48,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,98
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	170,16 €
<b>Heizkosten:</b>	56,26 €
<b>USt.:</b>	26,07 €

## Ihr Ansprechpartner



### Wolfgang Konsel

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG  
Am Grünen Prater 13/1  
1020 Wien

H +43 6763505425  
F +43 (0)1 2368219 99

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







## Objektbeschreibung

Anlageobjekt im 21. Bezirk – Vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Potenzial

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte, derzeit vermietete Eigentumswohnung in guter Lage des 21. Wiener Gemeindebezirks (Floridsdorf), Schenkendorfstraße 30.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 57 m<sup>2</sup>. Die Raumaufteilung ist funktional und gut durchdacht: Über das Vorzimmer erreichen Sie das separate WC sowie das Badezimmer. Weiters bietet die Wohnung zwei getrennt begehbare Zimmer, die sich ideal als Schlaf- und Wohnraum oder auch als zwei Schlafzimmer eignen. Eine separate Küche rundet das Raumangebot ab.

Die Immobilie ist aktuell bis 31.10.2030 vermietet und erzielt monatliche Nettomieteinnahmen von € 461,21, wodurch sie sich hervorragend als Anlageobjekt eignet.

Ein zusätzlicher Vorteil: Der derzeitige Mieter zeigt sich kooperativ und wäre grundsätzlich bereit, die Wohnung auch vorzeitig zu räumen, was sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren zusätzliche Flexibilität schafft.

Highlights:

- ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Erdgeschosslage
- 2 getrennt begehbare Zimmer

- Separate Küche
- Bad und WC getrennt
- Bestehendes Mietverhältnis bis 31.10.2030
- Monatliche Nettomiete: € 461,21
- Potenzial zur früheren Bestandsfreimachung

Diese Wohnung stellt eine attraktive Gelegenheit für Anleger dar, die auf der Suche nach einer soliden Investition mit Entwicklungsmöglichkeiten sind.

Für mehr Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen Hr. Wolfgang Konsel unter der Telefonnummer [0676/3505425](tel:06763505425) oder per E-Mail unter [wolfgang.konsel@equilibria.at](mailto:wolfgang.konsel@equilibria.at) zur Verfügung!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap