

## Oberlaa, moderne Singlewohnung als perfekte Anlage



**Objektnummer: 960/74788**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1100 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2019                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 32,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 5,40 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 27,86 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,78                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 189.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 105,68 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 10,57 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

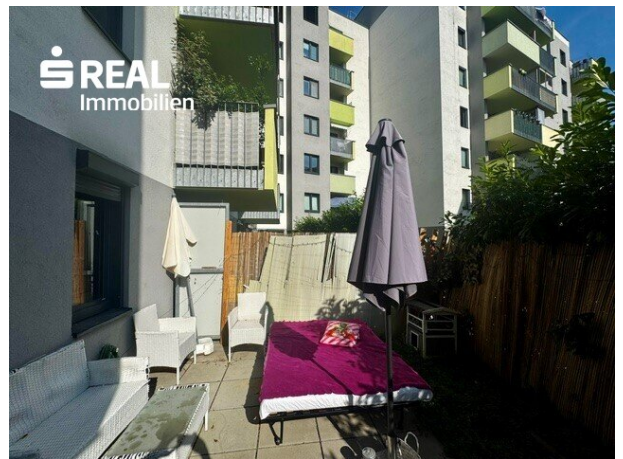
## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Aschauer**

s REAL Wien - Zentrale  
Landstraßer Hauptstraße 60

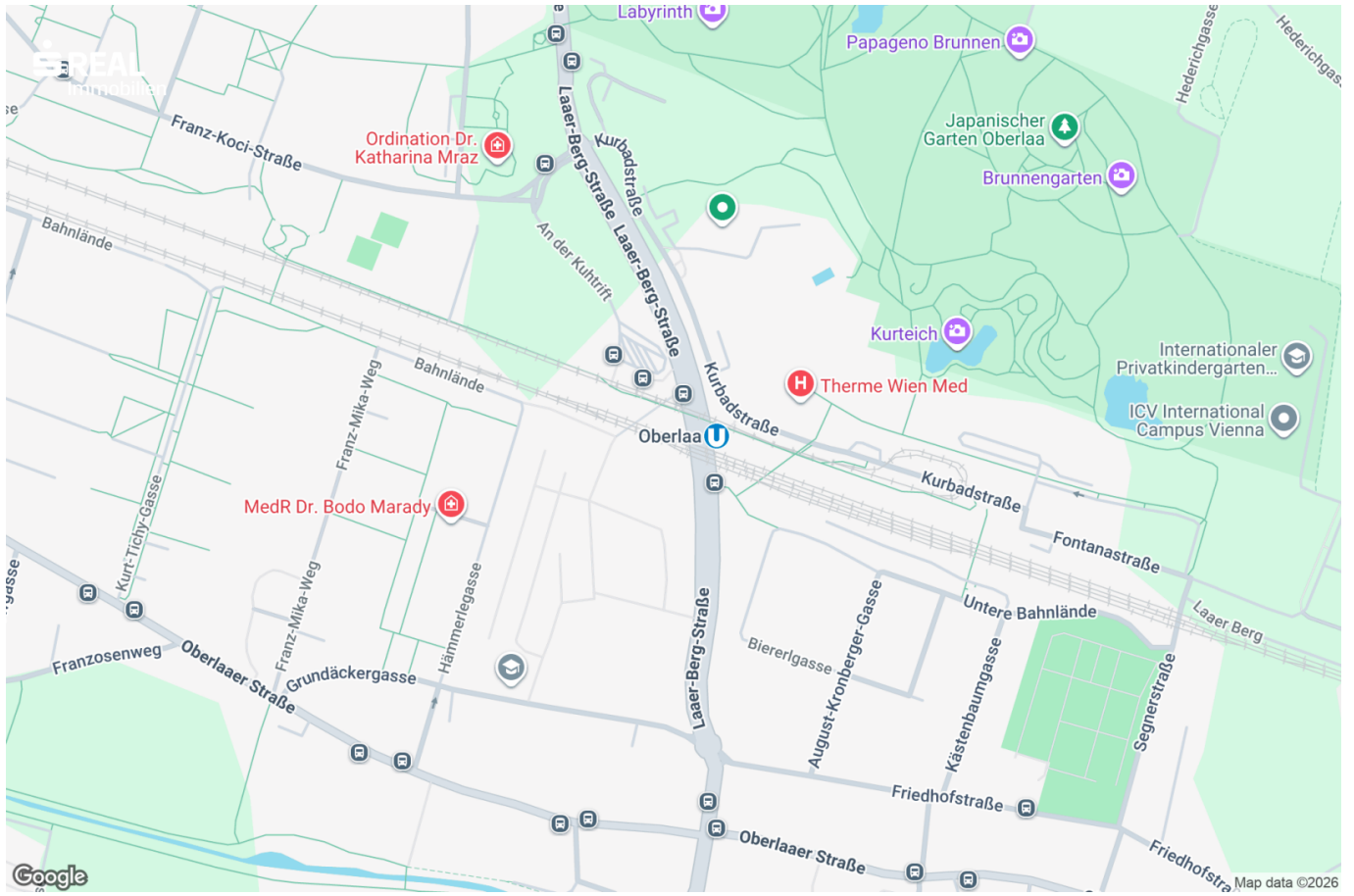








Skizze Wohnung



## Objektbeschreibung

### Anlage- oder Startwohnung in toller Lage!

Die Wohnung ist bis **30.09.2028** befristet vermietet! **Die derzeitige Monatsnettomiete beträgt ca. 510 Euro sprich 6.120 Euro jährlich.**

Die ruhige und moderne Wohnhausanlage, BJ 2019, liegt nur wenige Gehminuten von der U-Bahn-Station und der Therme Oberlaa entfernt. Somit sind Sie, oder auch Ihr Mieter, bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen und erreichen schnell und bequem alle wichtigen Orte in Wien.

Die Wohnung selbst ist sehr gut aufgeteilt und gliedert sich in einen kleinen Wohnbereich mit offener Küche, ein Badezimmer mit Wanne, WC und Waschmaschinenanschluss und ein Schlafzimmer mit Ausgang auf die südwestseitig ausgerichtete Terrasse/ Garten.

Ein Kellerabteil ergänzt dieses tolle Angebot.

**Durch die "smarte" Aufteilung der Wohnung, eignet sie sich perfekt als Anlagewohnung zur Vermietung, mit profitabler Rendite.**

Geheizt wird mittels Fernwärme - Fußbodenheizung. Die Wohnung ist mit hochwertigen Parkett, Fliesenböden, sowie Außenjalousien ausgestattet.

Sollten Sie an dieser attraktiven Wohnung Interesse haben, bitte ich um Kontaktaufnahme über das Kontaktformular, um Ihnen die relevanten Unterlagen und die genaue Adresse automatisiert zukommen zu lassen.

Für die **Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung können wir Ihnen die Sonderkondition bei RA Dr. Pacher und Partner in 1030 Wien mit 1 % des Kaufpreises + 20 % USt + Barauslagen** anbieten.

### Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung:

Sollten Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit unseren Finanzierungsexperten des Wohn<sup>2</sup> der Erste Bank wünschen, finden Sie bei den übermittelten Unterlagen ein entsprechendes Datenblatt, welches Sie mir gerne ausgefüllt übermitteln können. Unsere Finanzierungsexperten melden sich dann umgehend bei Ihnen!

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 <500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.