

**" Befristet Vermietete Eigentumswohnung Nähe  
Matzleinsdorferplatz "**



ETW\_1100 Wien

**Objektnummer: 1626\_26529**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1994
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	52,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,50
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



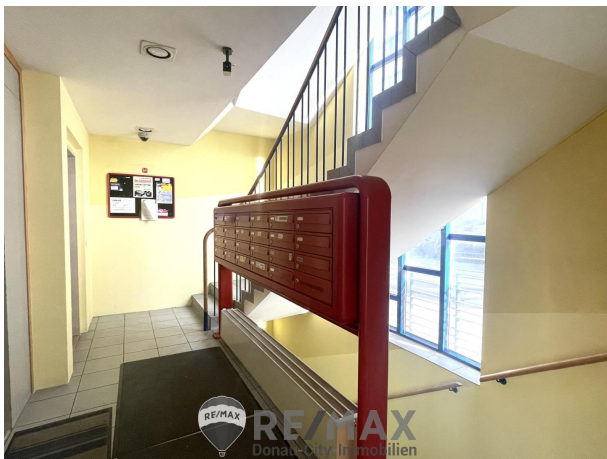
### Ing. Alexander Krapfenbauer

RE/MAX Favorit  
Laxenburger Straße 21  
1100 Wien

H +43 660 20 26 723

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







**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

Especially nicht maßstäblich

## Objektbeschreibung

" **Befristet Vermietete Eigentumswohnung Nähe Matzleinsdorferplatz** " Wir präsentieren Ihnen eine attraktive 2-Zimmer-Wohnung inkl. PKW-Abstellplatz in zentraler Lage von Wien, die sowohl für Investoren als auch für zukünftige Selbstnutzer interessant ist. Die Wohnung befindet sich im 5. Stock eines 1994 erbauten, gepflegten Wohnhauses und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar. Sie verfügt über: Wohnküche mit ausreichend Platz für einen Wohn- und Essbereich. Schlafzimmer mit ruhiger Lage und Blick in den Innenhof Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC. Die Wohnung ist derzeit befristet bis zum 28.02.2029 vermietet. Die bestehende Mietvereinbarung garantiert stabile Einnahmen und macht die Immobilie zu einer lukrativen Kapitalanlage. Wirtschaftliche Daten: EUR 520,36,- Mieteinnahme monatlich, netto EUR 133,04 Betriebskosten +10%Ust. EUR 20,87 Betriebskosten Parkplatz +20%Ust. EUR 38,97 Warmwasser-Akonto +10%Ust. EUR 40,92 Heizkosten-Akonto + 20%Ust. EUR 65,61 Rücklage (Wohnung+Parkplatz) Rücklagenstand Gesamt: EUR 41.150,- (Stand Ende 2023) Doch da Bilder mehr sagen als 1000 Worte, werfen Sie einfach einen Blick auf unsere 360° Tour [Hier!](#) **Als Paket: es steht eine zweite Wohneinheit im Haus zum Verkauf (unbefristet vermietet, ca. 36m<sup>2</sup>)** Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage. **Der Preis NUR € 199.000,--** Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 42.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarf: B  
Energieeffizienzklasse: f:  
Faktor Gesamteffizienz: 2.5  
Energieeffizienzklasse: D  
Faktor Gesamteffizienz: 2.5  
Energieeffizienzklasse: D