

**Investition mit Perspektive: 2 Zimmer-Anlegerwohnung:
ideal für StudentInnen - Nähe Universität / USI**



Objektnummer: 6898

Eine Immobilie von Spiegelfeld Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1993
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,49 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 50,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	145,57 €
USt.:	14,56 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabrina Ritter

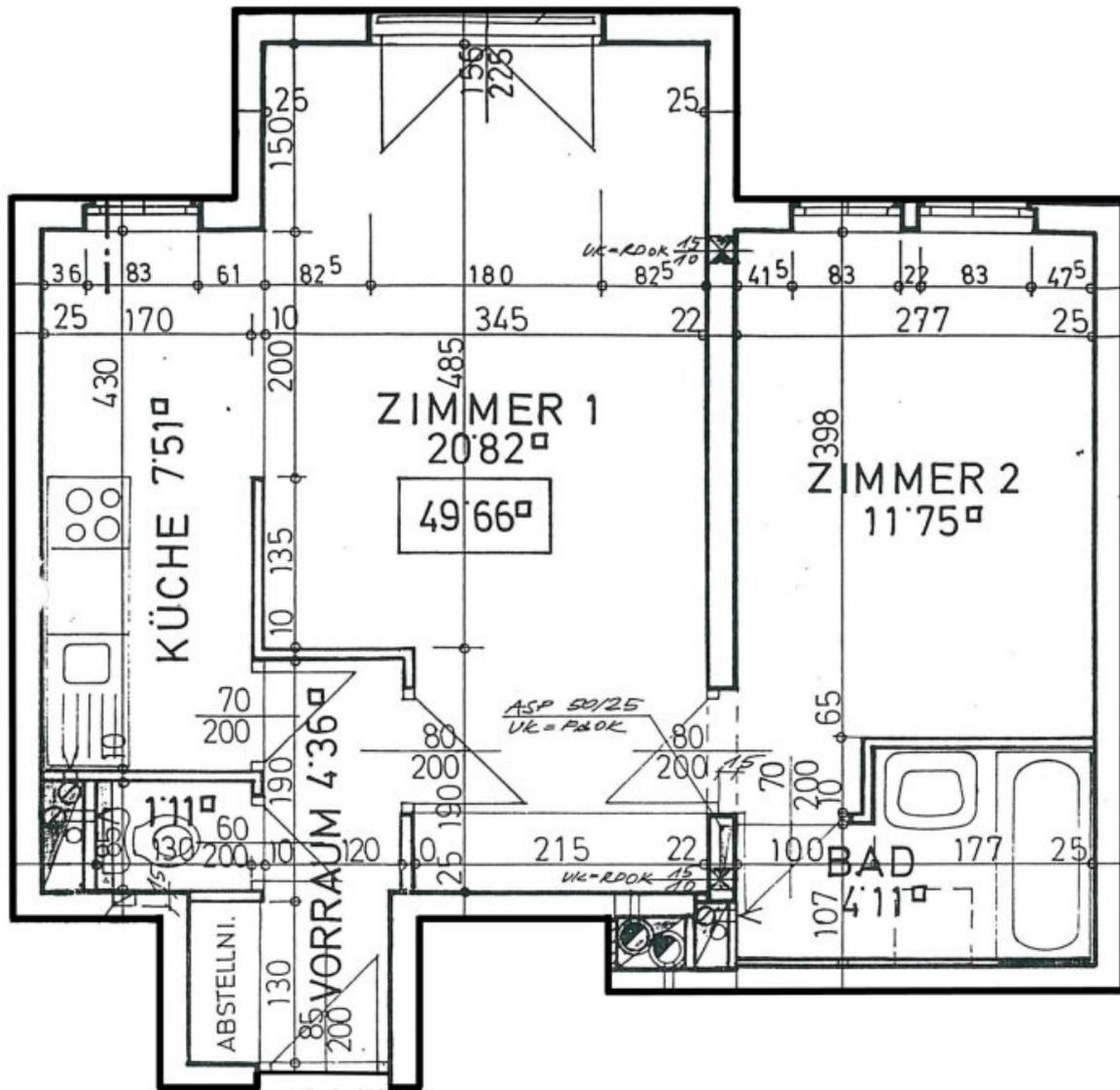
Spiegelfeld Immobilien GmbH
Stubenring 20
1010 Wien











14

Objektbeschreibung

Lage und Umgebung

Die Wohnung befindet sich in einer begehrten Wohngegend im 9. Bezirk Wiens. Die Nähe zum Arne-Karlsson-Park bietet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Diverse Restaurants, Cafés und Konditoreien, Bäckereien, Supermärkte und Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Wohnung:

Diese helle und offen geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 49,49 m² überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und angenehmen Wohnkomfort.

Die Wohnung ist bis zum 30.09.2028 vermietet, was sie insbesondere für Anleger*innen interessant macht. Der derzeitige Hauptmietzins beträgt EUR 691,75,- netto (Achtung, derzeit Kleinunternehmerregelung).

Ausstattung und Highlights

Heizung: Fernwärme

Gemeinschaftseinrichtungen: Den Bewohner*innen stehen ein Aufzug, eine Waschküche sowie ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Grünanlage: Die Anlage bietet eine gepflegte Grünfläche, die zum Verweilen einlädt.

Garagenstellplatz: Optional steht bei Bedarf ein Garagenstellplatz zur Verfügung.

Nach Ablauf des Mietvertrages eröffnet sich zudem die Möglichkeit, die Wohnung selbst zu nutzen oder neu zu vermieten. Das Bestandsverhältnis wurde im Sept. 2023 verlängert, es handelt sich sohin aktuell um eine beständige Investition.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap