

## **2-Zimmer Kleinwohnung mit Garten in toller Lage bei U1 Station & Therme Oberlaa**



Schlafzimmer

**Objektnummer: 960/70890**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1100 Wien,Favoriten              |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2019                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                        |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 34,74 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Garten:</b>                       | 5,67 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 25,73 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,79                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 218.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 83,54 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 8,35 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

7.848,00 € inkl. 20% USt.

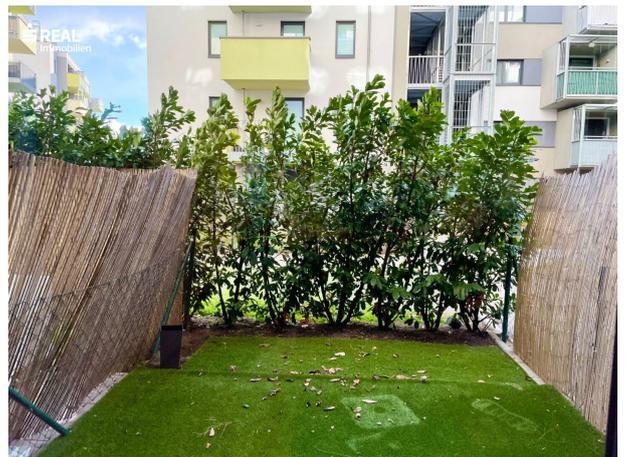
## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Schierl**

Region Wien & NÖ Ost



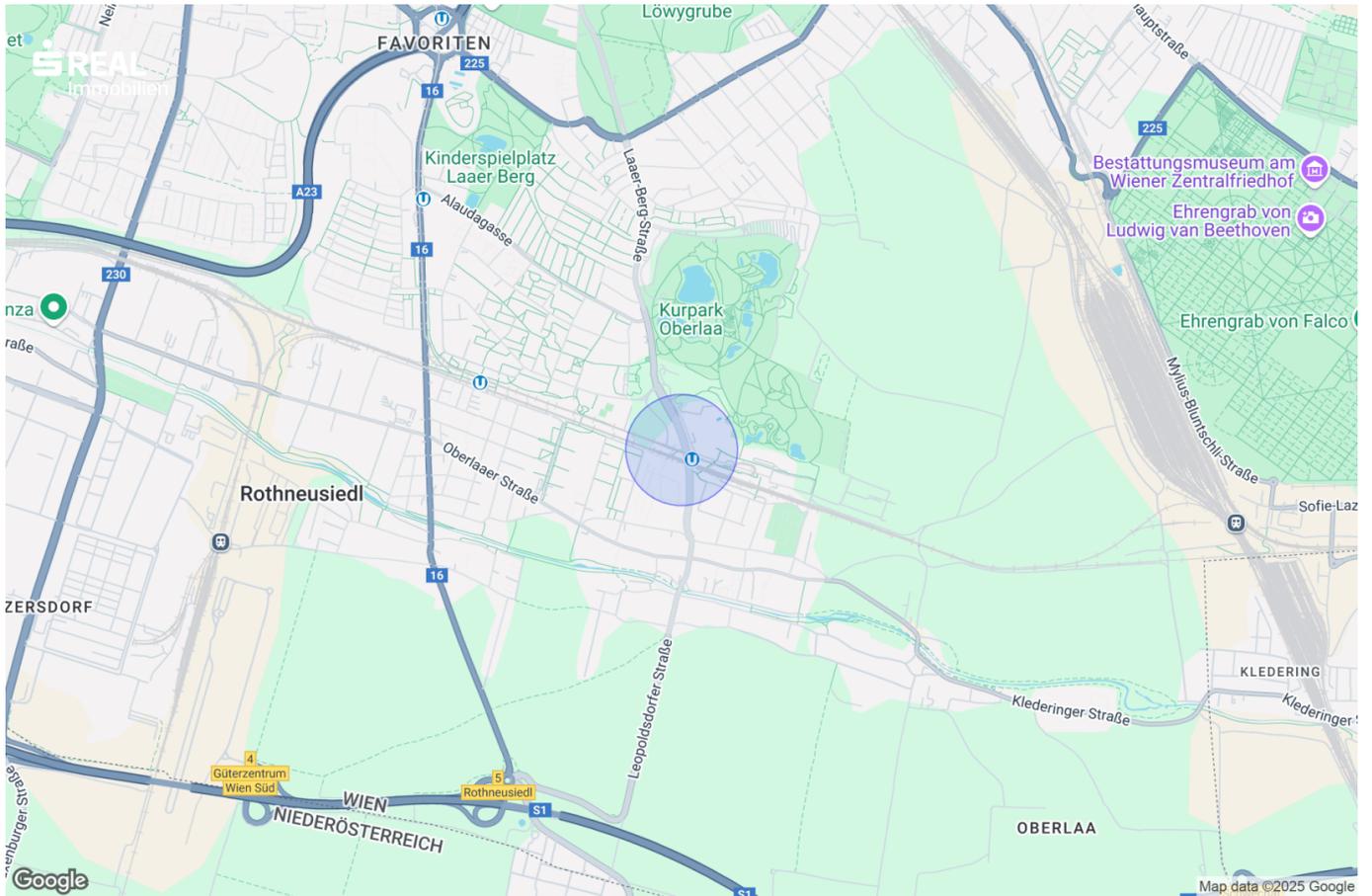






Maßstab 0 1m 2m 3m 4m





## Objektbeschreibung

### **Anlage-, oder Startwohnung in toller Lage zum Verkauf**

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.**

Sie wird mittels Fernwärme über Fußbodenheizung beheizt und ist mit Parkett- und Fliesenböden, sowie Außenjalousien ausgestattet.

Die monatlichen Betriebskosten betragen, inkl. reiner BK, Reparaturfondanteil und Ust., lediglich € 106,79.

***Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.***

***Sollten Sie im Zuge eines Neuerwerbs, selbst eine Immobilie verkaufen oder vermieten wollen, stehe ich Ihnen selbstverständlich für ein unverbindliches Beratungsgespräch oder einen Bewertungstermin, unter der Tel. Nr. +43 664/ 620 41 30 gerne zur Verfügung.***

### **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 <2.000m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap