

## **Zwei nebeneinander liegende 54m<sup>2</sup> Wohnungen, in Wien !!!**



**Objektnummer: 2533/6625**

**Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Randhartingergasse 13
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	397.000,00 €
Betriebskosten:	167,56 €
USt.:	16,76 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Thilo Börner

Börner Ihr Hausmakler GmbH  
Adalbert Stifterstr. 21/2/39  
1200 Wien

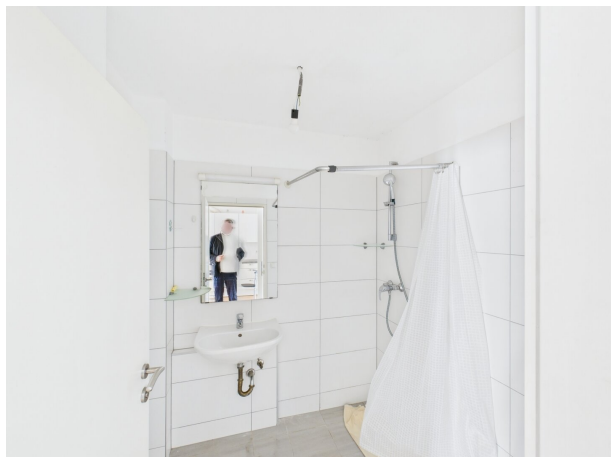
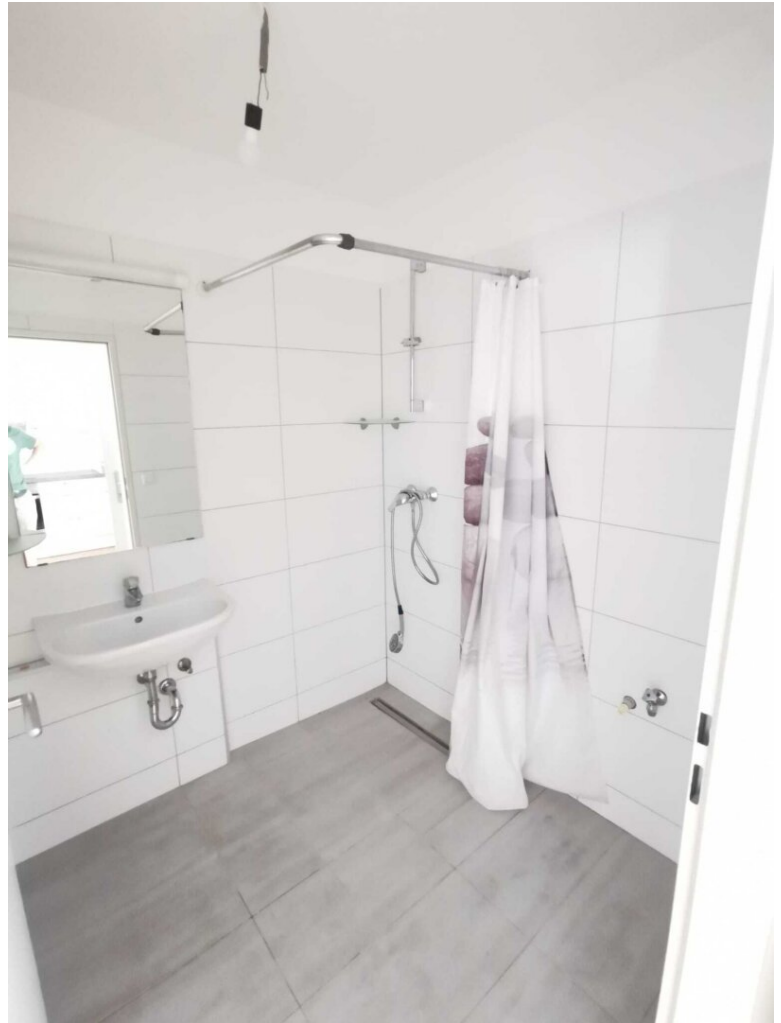
H +43 664 33 00 156

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





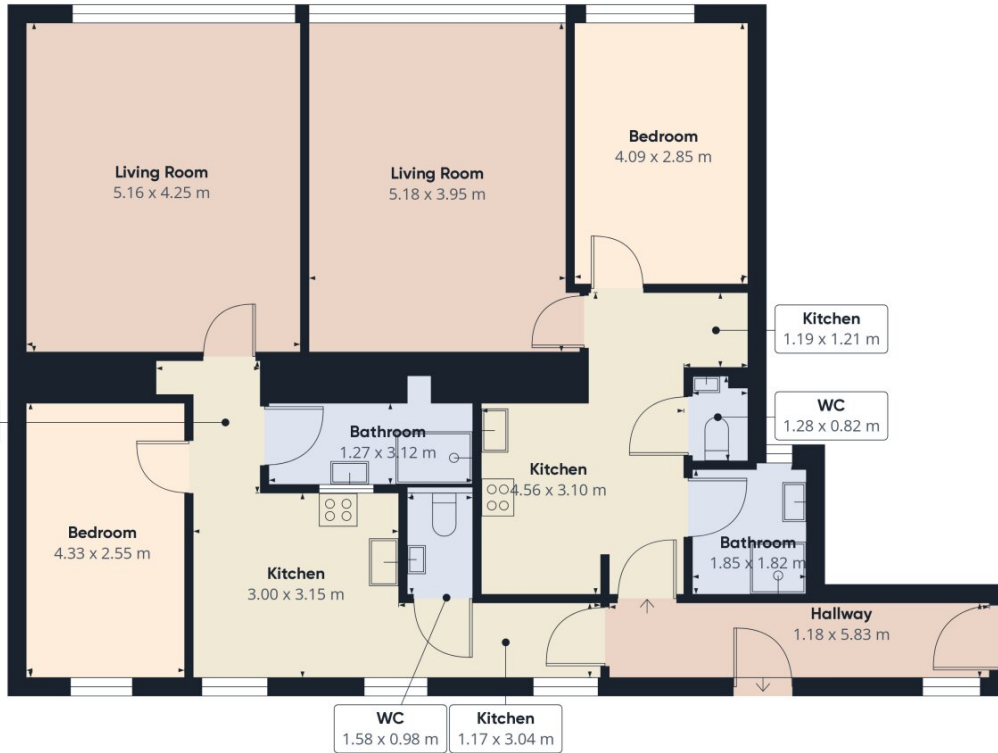












Approximate total area<sup>(1)</sup>  
113.1 m<sup>2</sup>

(1) Excluding balconies and terraces

While every attempt has been made to ensure accuracy, all measurements are approximate, not to scale. This floor plan is for illustrative purposes only.

Calculations are based on RICS IPMS 3C standard.

GIRAFFE 360

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese Immobilie in 1100 Wien, bietet Ihnen alles, was Sie für ein modernes und komfortables Leben benötigen.

Der Kaufpreis von 397.000,00 € macht diese Wohnungen zu einer attraktiven Gelegenheit in einer der pulsierendsten Städte Europas. Betreten Sie die Wohnungen und lassen Sie sich von der lichtdurchfluteten Wohnfläche begeistern, die Ihnen genügend Platz für Ihre individuellen Einrichtungsideen bietet. Die modernen Einbauküchen sind der perfekte Ort, um kulinarische Meisterwerke zu kreieren und gesellige Abende mit Freunden zu verbringen.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Zahlreiche Bus- und Straßenbahnlinien bringen Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt oder zu den umliegenden Bezirken. Der Bahnhof ist in unmittelbarer Nähe und auch der Autobahnanschluss ist schnell zu erreichen, was Ihnen eine optimale Anbindung an die gesamte Region bietet.

Die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke oder Klinik – Ihre Gesundheit liegt uns am Herzen. Familien mit Kindern werden die Nähe zu Schulen und Kindergärten zu schätzen wissen, während Studenten die Nähe zur Universität als großen Vorteil empfinden werden. Supermärkte und Bäckereien sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt, sodass Sie immer bestens versorgt sind.

Diese Immobilie besteht aus zwei Wohnungen mit je 54m<sup>2</sup>.

Jede Wohnung verfügt über:

- \* 54m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Vorzimmer
- \* Küche
- \* Wohnzimmer
- \* Schlafzimmer
- \* Badezimmer, mit Dusche
- \* WC

Eine der beiden Wohnungen ist momentan, um 700€ plus 120€ Betriebskostenan, somit eine Rendite von über 4%, an einen sehr angenehmen Mieter vermietet.

Nutzen Sie die Gelegenheit, in diese zwei Wohnungen zu investieren, die nicht nur durch ihre Größen und Ausstattungen überzeugen, sondern auch durch ihre zentrale Lage in einer der lebhaftesten Städte Europas. Diese Immobilie ist der ideale Ort, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <625m

Apotheke <225m

Klinik <725m

Krankenhaus <2.475m

### **Kinder & Schulen**

Schule <100m

Kindergarten <125m

Universität <300m

Höhere Schule <1.850m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.475m

### **Sonstige**

Geldautomat <325m

Bank <350m

Post <425m

Polizei <1.325m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.050m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap