

**"LAINZER" GEHT'S NICHT..." Perfektes Investment!**



**WUNDERSCHÖNE WOHNKÜCHE**

**Objektnummer: 1319**

**Eine Immobilie von WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	36,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 87,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,58
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,08 €
<b>USt.:</b>	9,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wohncloud Immobilien GmbH Julia Götz-Schmerschneider**

WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH  
Lainzer Straße 131, EG GL 2+4  
1130 Wien





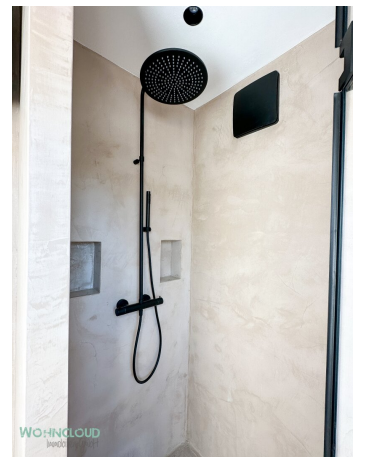




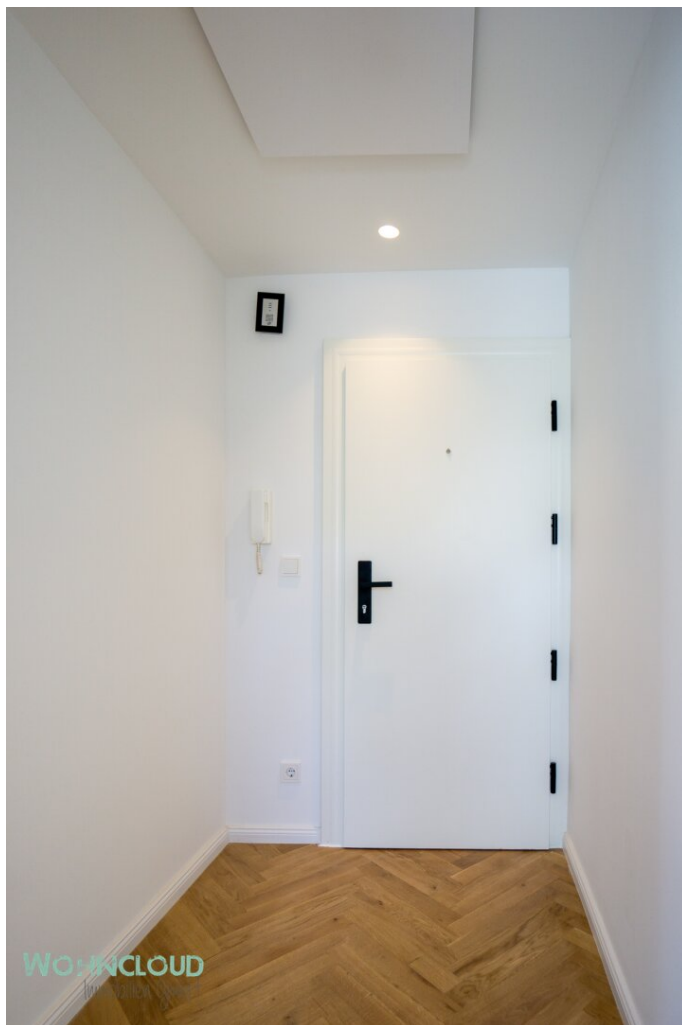
WO:IN CLOUD  
Immobilien GmbH



WO:IN CLOUD  
Immobilien GmbH

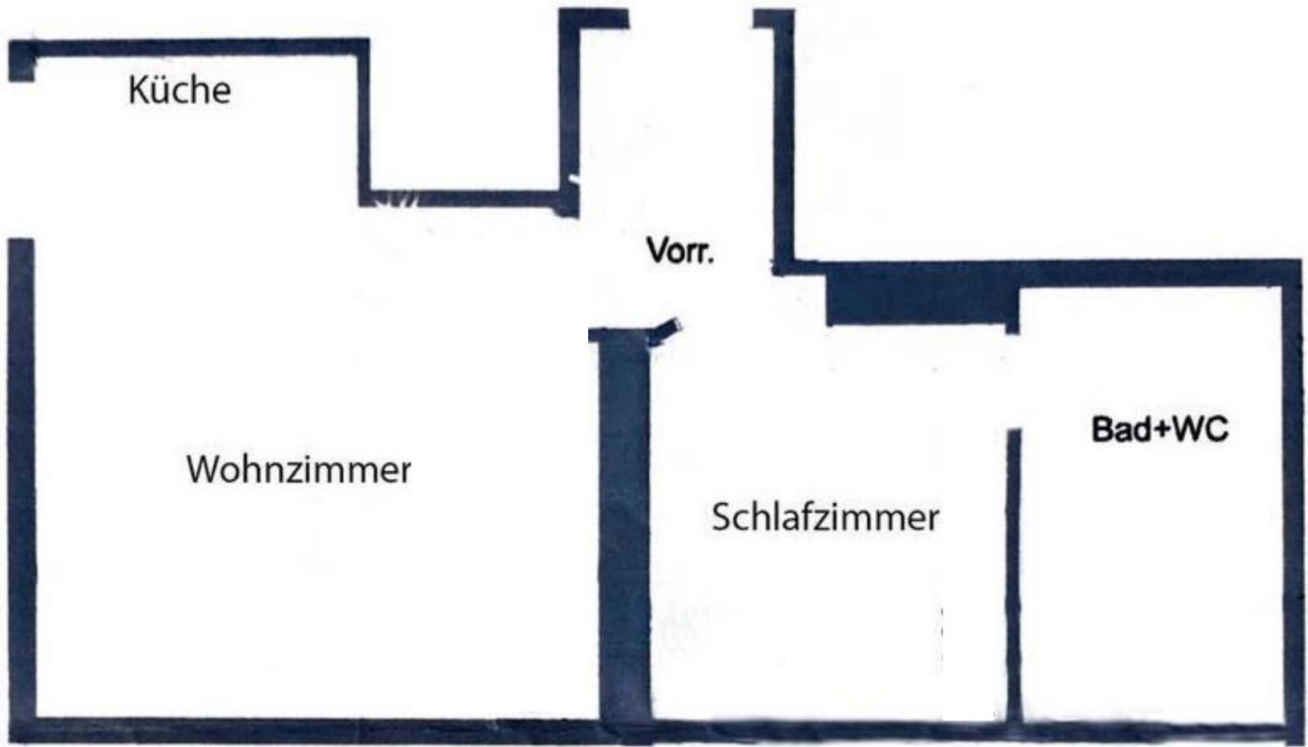


WO:IN CLOUD  
Immobilien GmbH













# Objektbeschreibung

"LAINZER" GEHT'S NICHT..." Perfektes Investment!

## BESCHREIBUNG:

Diese hochwertig sanierte Anlagewohnung in einem charmanten Eckhaus aus den 60er Jahren ist die perfekte Investitionsmöglichkeit! Die Wohnung ist frisch vermietet und bietet Ihnen eine Jahresnettomietetertrag von € 6.570,-, was einer attraktiven Rendite von 2,8 % entspricht. Mit ihrer 2. Etage und rund 36 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist sie ein wahres Raumwunder und überzeugt mit cleverer Raumaufteilung.

Das Wohn-Esszimmer ist modern ausgestattet, mit einer stilvollen Einbauküche und maßgefertigten Einbauschränken, die für viel Stauraum sorgen und den Raum optimal nutzen. Das separate Schlafzimmer punktet mit einer gemütlichen Nische für das Bett, inklusive integrierter Nachtkästchen – ein kleines Highlight für entspanntes Wohnen.

Das Badezimmer ist elegant und in warmen sandfarbenem Microbeton gestaltet, alles aus einem Guss. Ausgestattet mit einer modernen Regendusche, Waschbecken und WC sowie einer Handtuchheizung und zusätzlicher Fußbodenheizung für die Wintermonate, bietet das Badezimmer gehobenen Komfort.

Im Eingangsbereich finden Sie ausreichend Platz für Ihre Garderobe – hier ist alles durchdacht gestaltet und auf maximalen Komfort ausgelegt.

Für einen virtuellen Rundgang durch Ihr neues Investment haben wir einen [360-Grad-Rundgang](#) vorbereitet!

## FAKTEN:

- Generalsaniert 2023
- Befristet vermietet bis 31.07.2028
- Jahresnettomietetertrag: € 6.570,-
- Freier Mietzins, ideal zur Vermietung
- Wohnfläche: ca. 36,5 m<sup>2</sup>
- Stilvoller Fischgrätparkettboden
- Maßgefertigte Einbauküche
- Badezimmer mit bodentiefer Dusche, Waschbecken, Handtuchheizung und WC, Fußbodenheizung im Winter
- Energiesparende Infrarotheizung, per App steuerbar
- Warmwasseraufbereitung über Elektroboiler
- Kellerabteil und gemeinschaftlich nutzbare Waschküche
- Gemeinschaftsgarten zur Entspannung



- Nettokaufpreis: € 229.000,- zzgl. 20 % USt

## **WOHN CLOUD FAZIT:**

Ein echtes "Rundum-sorglos-Investment": hochwertig saniert, gut vermietet und mit gehobener Ausstattung – diese Wohnung bietet Ihnen ein attraktives Anlageobjekt ohne großen Aufwand.

Ihr Wohncloud Team

... DIE MIT DEM FRISCHEN WIND und den SCHMUCKSTÜCKEN

Wir freuen uns auf SIE!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap