

**Großes Potential!!! Großzügige 2-Zimmer-Wohnung,  
unbefristet vermietet.**



Außenansicht

**Objektnummer: 3610\_6476**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 117,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,95
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

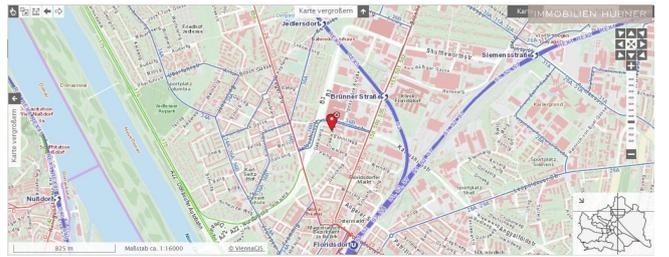


**Kerstin Fried**

Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2









## Objektbeschreibung

VORSORGEWOHNUNG in der Demmergasse! Großzügiger Grundriss! Stabiler, zuverlässiger Mieter seit 2009! Die Wohnung unterliegt keiner Richtzinsgrenze! Sie können beim Kauf auf Wunsch zur Umsatzsteuer optieren. Der Rücklagenstand per 12/2024 beträgt EUR 123.000,-. RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN • Vorraum • Wohnzimmer • Schlafzimmer • Küche • Badezimmer mit Wanne • WC • Abstellraum • Kellerabteil HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE • großzügiger Grundriss • zuverlässiger Mieter • ruhige Lage • 3. OG • bodentiefes Fenster im Wohnzimmer • Bad und WC getrennt • Aufzug vorhanden • gepflegtes Haus • Kellerabteil ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG • Autobuslinie 36A, 36B • Straßenbahnlinie 30, 31 • U6 (Floridsdorf) KONTAKT: Frau Kerstin Fried Mobil: +43 664 88 730 881 Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär 117.0 kW

mebedarfh/(m<sup>2</sup>a)

:

Klasse H D

eizwärme

bedarf:

Faktor G 2.95

esamten

ergieeffizi

enz: