

# "Top-Investment: vermietete 2-Zimmer-Wohnung am Wienerberg!"



1. Park

**Objektnummer: 1626\_25901**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2016
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	55,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	259.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

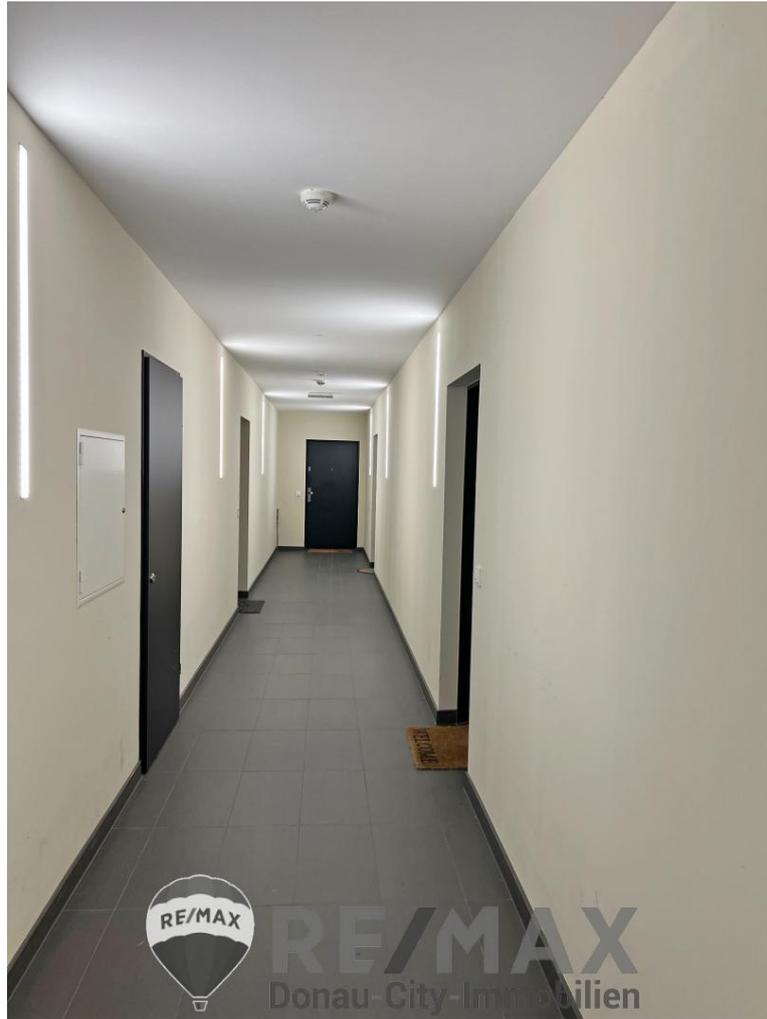


**Richard. Fetscher, MBA**

RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf

H +43 699 13 001 003  
F +43 1 699 11 12 - 13















RE/MAX  
Donau-City-Immobilien

§

**Bei Immobilien-Vermietung  
entspannt bleiben.**

Setzen Sie auf den ARAG Vermieter-Rechtsschutz  
inklusive Mietausfall-Versicherung. Jetzt hier informieren!

RE/MAX  
Donau-City-Immobilien

# RE/MAX Gebrauchtimmobilien 3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
und Klimaanlage



\*zu Ihrer

Haushalts-/Eigenheimversicherung

**RE/MAX**  
Donau-City Immobilien

**GENERALI**

## Objektbeschreibung

**"Top-Investment: vermietete 2-Zimmer-Wohnung am Wienerberg!"** Diese im Jahr 2019 errichtete, moderne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1.Liftstock eines gepflegten Wohnhauses nahe dem Erholungsgebiet Wienerberg. Die Wohnung ist bis 1.April 2028 sehr gut vermietet (Miete monatlich: € 783,31) und eignet sich daher ideal als Investment für Kapitalanleger. Das Objekt besteht aus einem Vorraum, einer Wohnküche mit komplett ausgestatteter Küche samt allen Geräten und direktem Ausgang zum Balkon, einem Schlafzimmer mit ebenfalls direktem Zugang zum Balkon, einem Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, einer separaten Toilette sowie einem Abstellraum. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Die Wohnanlage umfasst auch eine Waschküche, einen Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, mehrere Kinderspielplätze und Gemeinschaftsräume sowie eine Sauna. Beheizt wird die Wohnung effizient über Fernwärme.

**Perfekte Infrastruktur:** Bus (24,25,26) -und Straßenbahnlinien (42) sind in wenigen Minuten erreichbar, wodurch Sie schnell und bequem ins Stadtzentrum gelangen. Nahversorger, Supermärkte und das Shoppingcenter Wienerberg City befindet sich in der Nähe. Spazierwege, Radstrecken und zahlreiche Sportmöglichkeiten rund um den Wienerbergteich machen die Gegend besonders attraktiv. Verschiedene Bildungseinrichtungen befinden sich in der unmittelbaren Umgebung, was die Lage auch für Familien interessant macht. Nutzen Sie die Gelegenheit und investieren Sie in diese hochwertige und modern ausgestattete Wohnung an einem der beliebtesten Standorte Wiens! Betriebskosten: € 152,52 Rücklage: € 35,40  
Monatliche Kosten: € 187,92 Kaufpreis ohne Ust. für Anleger: € 259.000,- Kaufpreis mit Ust. für Selbstnutzer: € 290.000,- Maklerprovision: 3% zuzgl. 20% Ust. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!