

"Buy Me! Rent Me! Enjoy Me!"



01 Exposé

Objektnummer: 1626_26203

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	ca. 1973
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	32,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 143,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,15
Kaufpreis:	149.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Mag. Christian Hodous

RE/MAX Mödling
Triesterstraße 32
2334 Vösendorf

H +43 681 846 16 519
F +43 1 699 11 12-13







**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



RE/MAX
Premiumschutz
in den ersten
3 Monaten
PRÄMIENFREI*

Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-
und Klimaanlage



*zu Ihrer

RE/MAX

Donau-City Immobilien

GENERALI

Objektbeschreibung

"Buy me, rent me, enjoy me!" Der Verkauf wird über das neue *) digitale Angebotsverfahren / DAVE abgewickelt. DAVE - Digitales Angebotsverfahren! Die fairste Form der Preisfindung bei Immobilien! Mehr Informationen finden Sie unter: [DAVE – Das digitale Angebotsverfahren für Immobilien!](#) Investieren Sie schon heute für morgen! Zum Verkauf gelangt eine rund 32 m² große Wohnung in **TOP Lage im 3ten Wiener Gemeindebezirk in einem in den 70er Jahren errichteten Gebäude. Die Wohnung besticht nicht nur durch die tolle Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, sondern auch durch die unmittelbare Nähe zur Wiener Innenstadt. Dennoch verzichten Sie nicht auf Grünflächen - der Schweizergarten und das Schloss Belvedere befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ob Shopping, Arbeit, Kultur oder Sport, alles lässt sich an diesem Knotenpunkt perfekt vereinen! Die Wohnung ist perfekt für Investoren geeignet. Die kleine, funktionale und kompakte Wohnung verfügt über alles, was eine Single- bzw Studentenwohnung haben sollte. Vom Vorraum aus gelangt man zentral in alle Zimmer. Die Wohnung verfügt eine rund 3 m² große Miniküche, ein knapp 4,5 m² großes Bad inklusive Badewanne und Toilette und das rund 20 m² große Wohn-, Schlafzimmer, welches über ein großes Fenster verfügt und den zentralen Lebensmittelpunkt darstellt. Beheizt wird die Wohnung mittels Gaszentralheizung. Die Wohnung ist derzeit befristet bis zum 1. September 2025 um 640 Euro vermietet. Der Mieter ist verlässlich und es gibt keine Rückstände. Die Betriebskosten der Wohnung betragen zirka 175 Euro. Die Reparaturrücklage beträgt rund € 11.000 (Stand Dezember 2023).**

Infrastruktur: Bäckerei 2 m | Supermarkt 100 m | Drogerie 100 m | Bank 6 m | Post 210 m | Tankstelle 790 m | Trafik 9 m | Restaurant 1 m | Schule 70 m | Volksschule 230 m | Arzt 70 m | Bus 170 m | U - Bahn 1,05 km | Straßenbahn 90 m | Lokalbahn hof 160 m **Richtpreis: € 149.000** Der Verkauf wird über das neue *) digitale Angebotsverfahren / DAVE abgewickelt.

*) Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, da der Preis vom Interessenten mit einem *) online erstellten Anbot definiert wird und kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebots! Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 143.0 kWh/(m²a)

f:

Klasse Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamte

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G

esamtnergieeffizienz:

zienz: