

**Klein-Fein-Renditestark**



ETW 1100 Wien

**Objektnummer: 1626\_27447**

**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. 1993
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,15
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



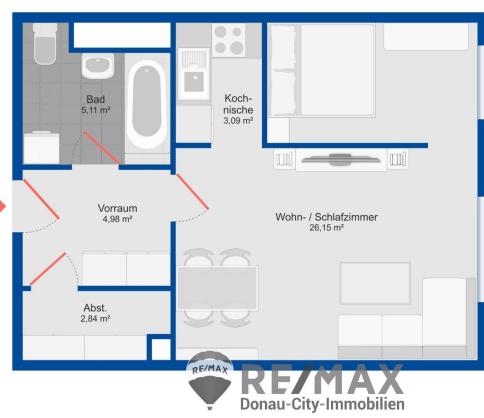
**Florian Dinter**

RE/MAX Favorit  
Laxenburger Straße 21  
1100 Wien

T 436508212678  
H +436508212678







WIR FEIERN

25 Jahre  
**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



ERFOLG DURCH VERTRAUEN !  
**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



# Objektbeschreibung

## “Klein-Fein-Renditestark”

Zum Verkauf steht eine rund 42 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung im 7. Liftstock eines gepflegten Hauses aus dem Jahr 1993. Die Wohnung befindet sich in sehr guter, verkehrsgünstiger Lage nahe dem Matzleinsdorferplatz im 10. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung verfügt über einen gut geschnittenen Grundriss mit einem Wohnzimmer samt eingerichteter Kochnische (inkl. E-Geräte), einem separaten Schlafzimmer, Bad mit Wanne, Vorraum sowie einem praktischen Abstellraum. Die Wohnräume sind mit Parkettböden ausgestattet, die Nassräume sowie der Vorraum sind verfliesst. Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung sorgen für gute Energieeffizienz.

Durch die Lage im 7. Stock mit Lift bietet die Wohnung einen weiten, unverbaubaren Ausblick über die Umgebung. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Ein Garagenplatz kann im Haus angemietet werden.

Die Liegenschaft fällt unter den freien Mietzins, was die Wohnung für Anleger:innen besonders interessant macht. In diesem Haus sind noch weitere drei identische Wohnungen verfügbar.

## Highlights:

- 2 Zimmer auf ca. 42 m<sup>2</sup>
- 7. Stock mit Lift und Fernblick
- Sofort vermietbar
- Gute Infrastruktur und Anbindung (zukünftige U2, S-Bahn, Straßenbahn, Autobus)
- Freier Mietzins – attraktiv für Investoren

## Monatliche Kosten:

BK 167,03 inkl.

Heizung 45,55 inkl.

Warmwasser 62,17 inkl.

Rücklage 44,71

**Richtpreis: 219.000,-- Euro**

**\*) Beim Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann! Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!**

Der Vermittler ist als Doppelmaekler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 42.0  
edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeizwB

ärmebedarf:  
Faktor Gesa 1.15  
mtenergieeffizienz:  
Klasse C  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: