

**Investment - Chance - Anlage TRAUM ALTBAU 3 Zimmer  
Balkon-Wohnung - WÄHRING**



Wohnung mit Balkon in dieser Umgebung

**Objektnummer: 1939/130185**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1180 Wien                      |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 89,50 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 86,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,71                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 385.000,00 €                   |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 161,26 €                       |
| <b>USt.:</b>                         | 16,13 €                        |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

Provision bezahlt der Abgeber.

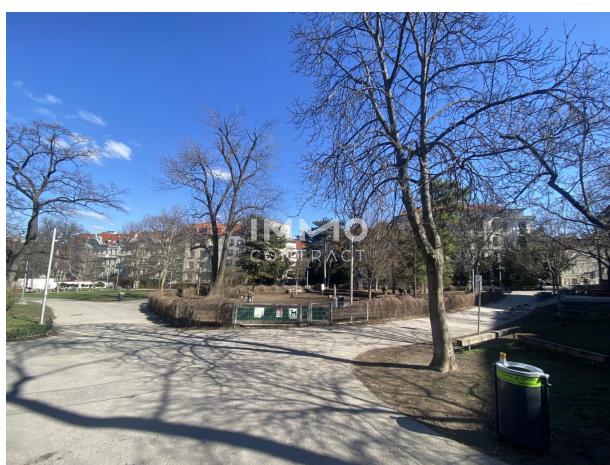
## Ihr Ansprechpartner

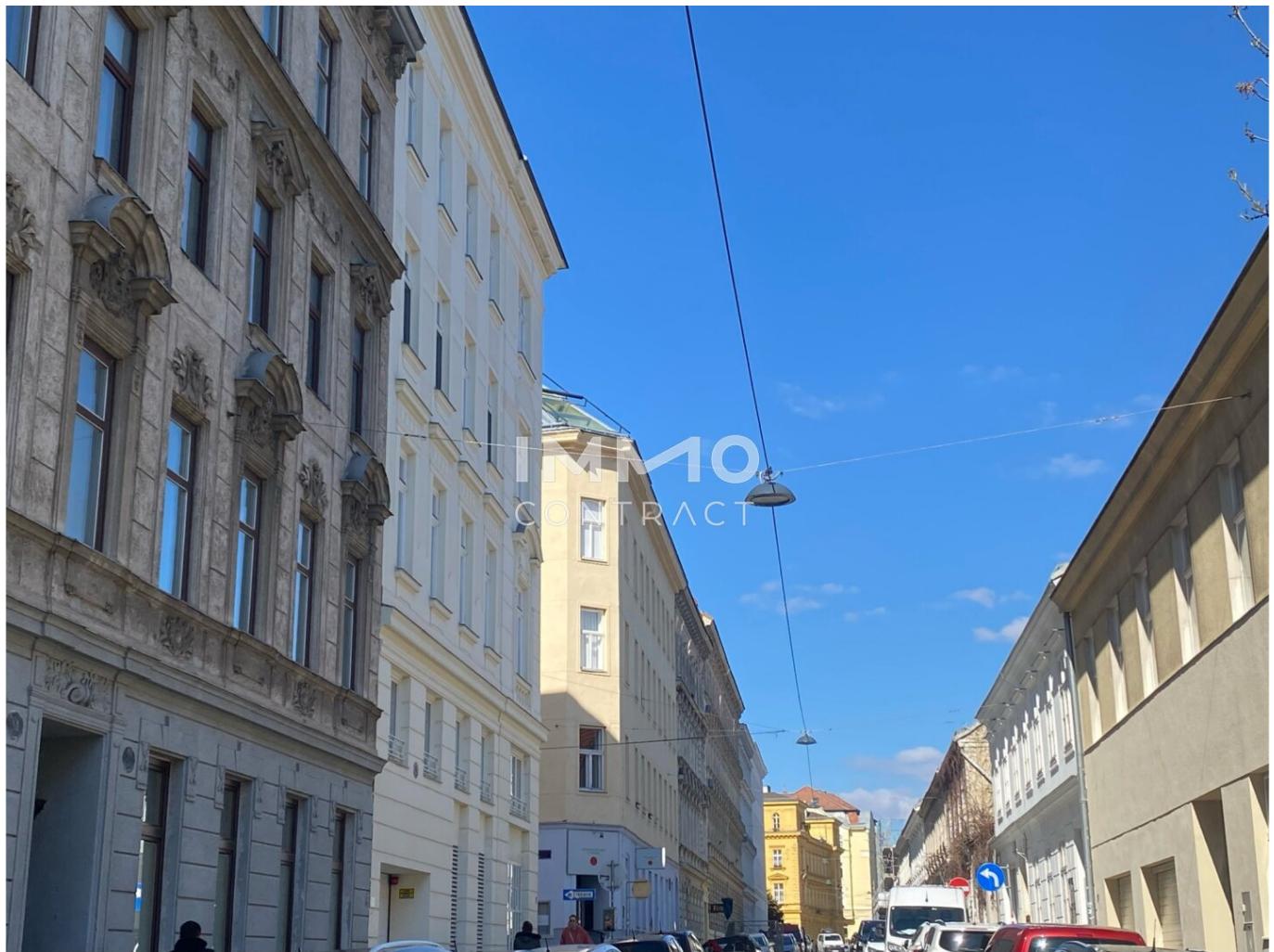


**Dipl.Ing. Sophia Arancha Traub-Swittalek MSc**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T + 43 50/450-567  
H +43 676 841 420 567





# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine unbefristet vermietete Anlegerwohnung – eine ideale Gelegenheit für Investoren, die von einer langfristigen Wertsteigerung profitieren möchten.

Highlights der Immobilie:

- ? Unbefristet vermietet – sichere Einnahmen ohne Leerstandsrisiko
- ? Lukrative Kapitalanlage – steigender Immobilienwert
- ? Attraktive Lage – gefragte Wohngegend mit ausgezeichneter Infrastruktur
- ? Solide Bausubstanz – gepflegtes Gebäude mit nachhaltigem Wertpotenzial

Vom Vorzimmer geht es in eines der Zimmer ca 12m<sup>2</sup>, WC, Bad , 1 Abstellraum, 2 Zimmer mit ca 13m<sup>2</sup> und 7m<sup>2</sup> und Wohnesszimmer ca 27m<sup>2</sup>. Den Balkon mit ca 17m<sup>2</sup> kann man von Wohnesszimmer und einem der Schlafzimmer betreten. Hofruhelage!

MEA 3,02 %

Bruttorendite 1,4 %

Die Wohnung ist eine Investment in die Zukunft mit Werten der Vergangenheit!

Gerne beantworte ich alle Ihre Fragen zu diesem Investment Produkt - rufen Sie mich einfach an unter:

Tel: 0676 841 420 567- auch gerne am Wochenende !

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap