Schöne 3-Zimmer-Wohnung nahe Millennium City - ideal für Vermietung!

Wohnzimmer (Möbel virtuell gestaged)

Objektnummer: 3801_948

Eine Immobilie von RE/MAX Together

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wehlistraße 70
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	ca. 1916
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	82,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,87 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

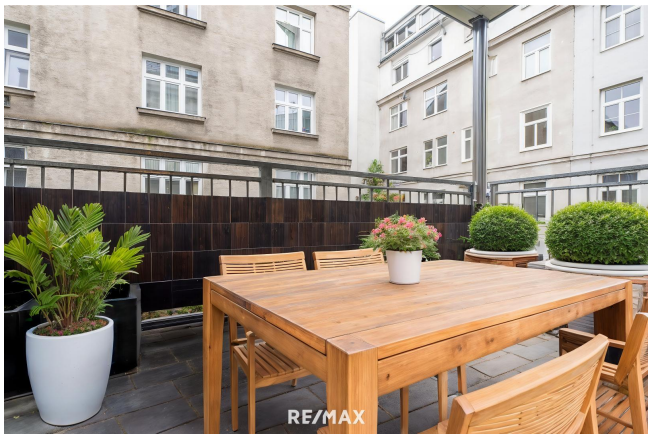
3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Mag. Gudrun Pehn-Mungenast

RE/MAX Together
Felberstraße 8
1150 Wien

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

© Grundrissprofi.de
Zimmer
20,52 m²
Zimmer
10,56 m²
Zimmer
19,05 m²
Zimmer
20,12 m²
Balkon
7,59 m²
AR
1,00 m²
WC
1,25 m²
VR
4,88 m²
Bad
4,65 m²

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

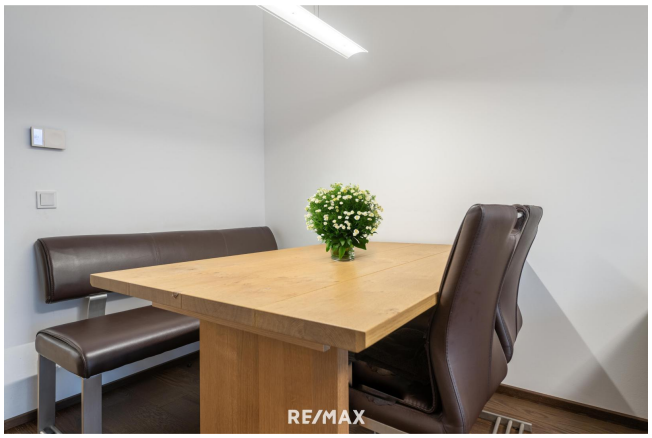
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

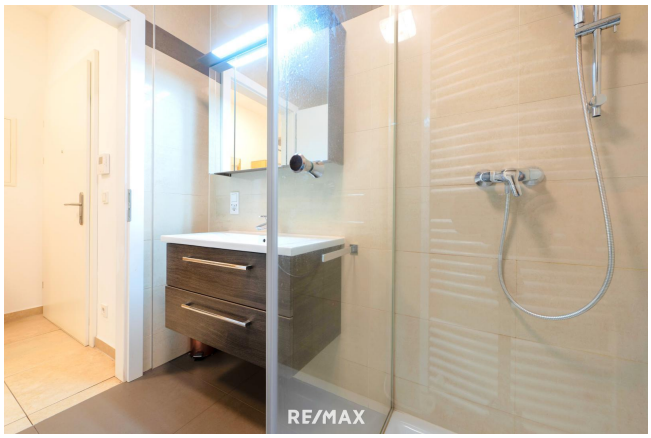
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

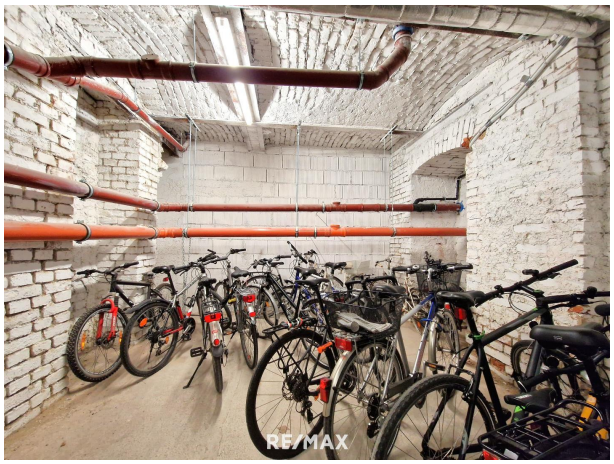
BOSCH
RE/MAX

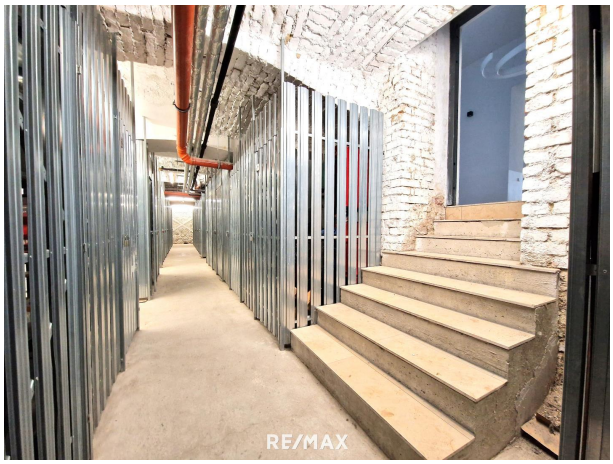
RE/MAX

© Grundrissprofi.de
Zimmer
10,56 m²
Zimmer
20,52 m²
Zimmer
19,05 m²
Balkon
7,59 m²
Zimmer
20,12 m²
AR
1,00 m²
WC
1,25 m²
VR
4,88 m²
Bad
4,65 m²

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

MILLENNIUM CITY
RE/MAX

SUBWAY
RE/MAX

Handelskai
U6
WC
Umgebungsplan
RE/MAX

RE/MAX

Objektbeschreibung

Diese wunderschöne und absolut ruhige **hofseitige 82 m² Wohnung** befindet sich im 2. Stock eines grundsanierten Altbauhauses. Die moderne Ausstattung und ein 8 m² westseitiger Balkon zum Innenhof erfüllen alle Wünsche. Die Lage direkt neben dem Einkaufszentrum Millennium City, der U- und S-Bahn-Station Handelskai und der Donau könnte nicht besser sein.

Dank der begünstigten Rückzahlung des Wiederaufbaudarlehens **gilt bei der Vermietung ein freier Mietzins**, wodurch die Wohnung auch für Anleger ideal ist. Die niedrigen Betriebskosten verbessern die Rendite!

Für dieses Objekt haben wir eine spezielle Video-Besichtigung vorbereitet!
Bei Interesse sende ich Ihnen den Link gerne zu.
360°-Bilder auf www.remax.at/3801-948

Die Wohnung ist zur Gänze hofseitig ausgerichtet besteht aus einem Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, zwei Schlafzimmern, einer zentralen Küche, einem Vorraum, einem Abstellraum, einem Bad mit Dusche und einer separaten Toilette. Die Ausstattung beinhaltet z.B.
- eine Markenküche
- eine Fußbodenheizung, betrieben durch Fernwärme
- Parkettboden
- eine ebenerdige Dusche
- Außenrollläden in allen Fenstern
- **Schalldämmung** der gesamten Decke und Außenwände

Dank der Fernwärme sind keine Investitionen für eine Heizsystemumstellung in Zukunft notwendig („Raus aus Gas“).

Das Haus mit 54 Einheiten wurde 2015-2019 komplett saniert: Dachgeschosswohnungen, Balkone und ein Lift wurden eingebaut, die Fernwärme wurde angeschlossen, die Leitungen erneuert sowie die Fassade und der Keller saniert. So wurde auch diese Wohnung 2016 im Erstbezugszustand bezogen. Ein ca. 2 m² großes Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet, und ein Fahrradabstellraum steht zur Verfügung. Die Heizung erfolgt mittels Fernwärme und über eine Fußbodenheizung in der Wohnung. Der große Eingangsbereich im Erdgeschoss zeigt den edlen Stil des gesamten Hauses.

Die Betriebskosten inklusive Rücklagen betragen nur € 171,88. Die monatliche Heiz- und Wasservorschreibung der Fernwärme beträgt aktuell € 56,-.

Die Lage zeichnet sich durch eine perfekte Infrastruktur aus. Das gegenüberliegende Einkaufszentrum Millennium City beherbergt über 100 Geschäfte sowie ein Kino, ein Fitnessstudio, ein Hotel und vieles mehr. Auf der anderen Seite des Einkaufszentrums befindet

sich die U6- und S-Bahn-Station Handelskai mit einer direkten Anbindung zum Flughafen Wien. Die Promenade an der Donau und die Donauinsel bieten zahlreiche Spielplätze und Freizeitaktivitäten in unmittelbarer Nähe.

Parkplätze sind auf der Straße oder in der Millennium City Garage vorhanden.

Wir weisen auf unsere Doppelmaklertätigkeit hin.

Gerne unterstützen wir Sie auch wenn es um die **Finanzierung** geht! Unsere Makler können eine unverbindliche Erstüberprüfung Ihres Finanzierungsbedarfs für dieses Objekt durchführen. Sprechen Sie Ihren Makler oder Ihre Maklerin aktiv an, wenn Sie noch keine Finanzierungszusage haben!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	35.09 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	B
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	1.01
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	C