"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 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 143,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,15
Kaufpreis:	165.000,00 €

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

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX

RE/MAX

Bei Immobilien-Vermietung entspannt bleiben.
Setzen Sie auf den ARAG Vermieter-Rechtsschutz inklusive Mietausfall-Versicherung. Jetzt hier informieren!
ARAG
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX Gebrauchtimmobilien

3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ

Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlagen

zu Ihrer Haushalts-/Eigenheimversicherung

RE/MAX
Donau-City-Immobilien
powered by GENERALI

Objektbeschreibung

"Buy me, rent me, enjoy me!"

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 | Lokalbahnhof 160 m

Kaufpreis: € 165.000

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:
Heizwärmeb 143.0

edarf:	kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	D
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	2.15
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	D