

**Anleger aufgepasst! Befristete vermietete hofseitige Erdgeschosswohnung in guter Lage nahe Donaukanal**



Wohnküche

**Objektnummer: 6307**

**Eine Immobilie von LionRealEstate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	43,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 116,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,24
<b>Kaufpreis:</b>	235.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	67,65 €
<b>USt.:</b>	7,35 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

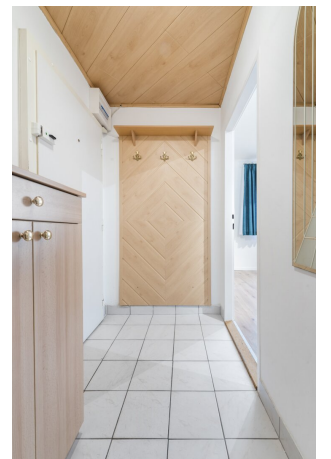
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Raschad Elfar**

LionRealEstate GmbH  
Rembrandtstrasse 5/13  
1020 Wien











## Objektbeschreibung

Nahe zum "Donaukanal" und "Augarten" in einer gelegenen Seitengasse gegenüber der Stadt gelangt diese **hofseitig** eingerichtete Zweizimmerwohnung mit einer Größe von ca. 46m<sup>2</sup> zu Verkauf.

Die Wohnung besticht durch **ihre Lage, die gute Raumaufteilung und ihren gepflegten Zustand**. Die Wohnung ist zurzeit noch bis 31.12.2026 befristet vermietet und eignet sich **als Anlegerwohnung bzw. Starterwohnung für Singles, Pärchen und Studenten** nach Ablauf des Mietvertrages . Die Bruttomiete beträgt € 700,- monatlich.

Sie befindet sich im **Erdgeschoss** und ist wie folgt aufgeteilt:

- kompakter Vorraum
- WC
- großzügige Wohnküche mit Essplatz (folgende Geräte sind vorhanden: Kühlschrank, Mikrowelle, Backrohr, Geschirrspüler, E-Herd)
- Schlafzimmer mit Doppelbett, Kasten und Kommode
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschine

Das Wohnzimmer und Schlafzimmer ist mit Laminat, der Vorraum bzw. das WC mit Fliesen und die Küche mit PVC ausgestattet. Geheizt wird mit Gasetagenheizung. Die Wohnung wird möbliert übergeben, dadurch ersparen Sie sich die Investition für die Einrichtung.

Ein Kellerabteil ist vorhanden.

Weiterer Pluspunkt ist die Nähe sowohl zur Inneren Stadt als auch zum beliebten Donaukanal und Augarten. In naher Umgebung befinden sich Möglichkeiten für Freizeit, Gastronomie und Naherholung, Geschäfte des täglichen Bedarfs. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Wohnung mit der Straßenbahnlinie 2 und 31 gut erreichbar und zu Fuß gelangt man in einigen Minuten zur U-Bahnstation U2/U4 "Schottenring".

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage per Email an [office@lion-estate.at](mailto:office@lion-estate.at) oder telefonisch unter [+43 699 188 28 533](tel:+4369918828533). Bitte beachten Sie: Die Eigentümer wünschen eine diskrete Abwicklung durch uns. Für unsere Angebote gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Alle Angaben



stammen direkt vom Eigentümer, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Wir weisen darauf hin, dass die Firma LionRealEstate GmbH kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs 3 Maklergesetz).

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir seit 13. Juni 2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (FAGG - Fern- und Auswärtsgeschäfte Gesetz) Detailinformationen, Besichtigungen sowie Zusendung von Exposés zu den angefragten Objekten erst dann umsetzen können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges tätig werden wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte gemäß §11 FAGG von uns aufgeklärt wurden. Nachdem Sie uns Ihre Anfrage gesendet haben, erhalten Sie von uns alle wesentlichen Informationen per Email. Gerne nehmen wir auch alle wesentlichen Unterlagen zur Erstbesichtigung mit oder erklären Ihnen die neuen Richtlinien persönlich.

Wir weisen darauf hin, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit Name und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap