

**\* WIEN 1180 \* Eigentumswohnung für Anleger – Top  
Renoviert!**



Aussicht

**Objektnummer: 7939/2100153180**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,97 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	186,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Gabriele Glombitza**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410769

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur





Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo company** HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Anlegerwohnung ++ 2 Zimmer ++ Top Küche ++ im grünen und ruhigen Diplomatenviertel ++ vermietet bis 2026

Zum Verkauf gelangt eine Zweizimmer Wohnung mit ca. 42 m<sup>2</sup> in guter Lage des 18. Bezirkes.

Die Wohnung mit ca. 42 m<sup>2</sup> befindet sich im 3. Stock eines 1959 errichteten Haus, bei dem 2008 die gesamte Fassade thermisch saniert wurde und 2020 die komplette Wohnung renoviert wurde.

Sie befindet sich in einer ruhigen Seitengasse direkt gegenüber des Türkenschanz Parks und neben des Sternwarteparks.

Raumaufteilung:

1 Vorraum

1 Badezimmer mit Dusche/ Waschbecken/ WC

1 Wohnbereich mit Küchenzeile

1 Schlafzimmer

Die monatliche Vorschreibung der Betriebskosten für die Wohnung beträgt EUR 186,- . Die Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen beträgt EUR 84,- monatlich

Lage:

In direkter Umgebung befinden sich div. Geschäfte des täglichen Bedarfs und Restaurants.

Nur wenige Gehminuten entfernt liegt der Türkenschanzpark und der Sternwartepark.

In nur wenigen Gehminuten erreicht man unter anderem die 10a Bus Station Türkenschanzplatz, die 41 Straßenbahnstation Türkenschanzplatz sowie die 45 S-Bahn-Station Gersthof.

Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Gerne bin ich Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Für alle weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung !

Gabriele Glombitza

Tel: +43 664/8410 769

[gabriele.glombitza@immo-company.at](mailto:gabriele.glombitza@immo-company.at)

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**  
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**  
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **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 <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap