

Wunderschöne 3-Zimmerwohnung mit ruhiger Lage in Dornbach



Objektnummer: 6626/279

Eine Immobilie von AURELIE Immobilien - Aurez Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|--|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1170 Wien |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 71,85 m ² |
| Heizwärmebedarf: | D 113,50 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,61 |
| Kaufpreis: | 285.000,00 € |
| Betriebskosten: | 168,86 € |
| USt.: | 16,89 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Aurelie Immobilien Team

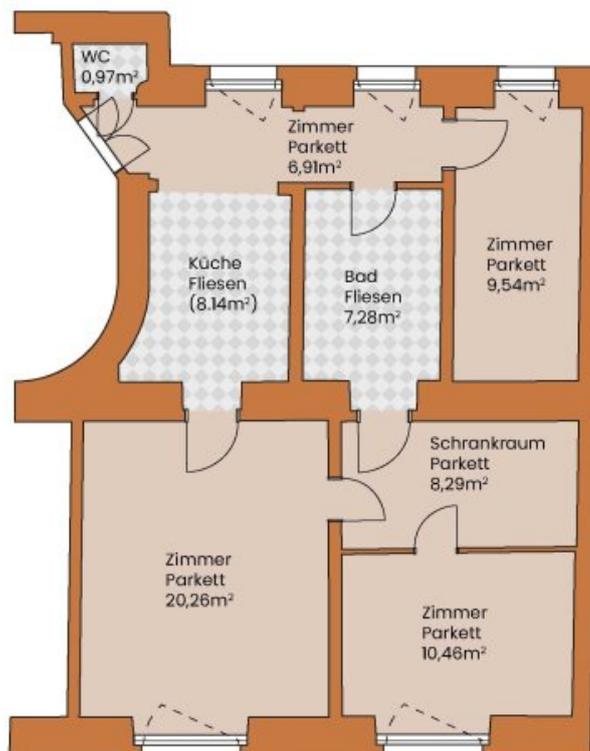
AURELIE Immobilien - Aurez Immobilien GmbH
Auerspergstraße 7/21
1080 Wien

T +43 1 9346159
H +43 676 598 834 0

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Stiege 1
TOP 4-5 1.Obergeschoss
 Wohnfläche: 71,85m²

Aurelie
 Immobilien

Die dargestellten Grundrisse sind Skizzen und sollen der Orientierung bzw. Übersicht dienen, daraus können keine Ansprüche geleitet werden. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Die AUREZ Immobilien GmbH übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Bei konkretem Interesse übersenden wir Ihnen gerne die vom Anbieter zur Verfügung gestellten Grundrisse oder Pläne.

IHRE VERFÜGBAREN WOHN EINHEITEN

Für Anleger:innen bieten wir auf Anfrage auch attraktive Wohnungspakete an.

| TOP | STIEGE | WOHNFLÄCHE | ZIMMER | PREIS |
|-----------|-------------|-----------------------|-----------------|------------|
| KG 2.2 | KG | 20,17 m ² | Lager | 40.000 € |
| Top 1a | Sout. | 75,87 m ² | Geschäftsfläche | 167.000 € |
| Top 1 | Hochp. | 42,38 m ² | 2 Zimmer | 127.000 € |
| Top 4-5 | 1.OG | 71,85 m ² | 3 Zimmer | RESERVIERT |
| Top 2-3,6 | Hochp./1.OG | 121,52 m ² | 5 Zimmer | 280.000 € |
| Top 8 | 2.OG | 72,34 m ² | 3 Zimmer | 199.000 € |
| Top 10-11 | 2.OG | 62,46 m ² | 3 Zimmer | 179.000 € |
| Top 15 | 3.OG | 137,89 m ² | 4 Zimmer | 412.000 € |
| Top 16 | Hochp. | 21,70 m ² | 1 Zimmer | 86.000 € |
| Top 17 | Hochp. | 23,43 m ² | 1 Zimmer | 93.000 € |
| Top 18-19 | Hochp. | 60,53 m ² | 3 Zimmer | 225.000 € |
| Top 20-21 | 1.OG | 70,02 m ² | 3 Zimmer | 277.000 € |
| Top 22-23 | 1.OG | 60,32 m ² | 2 Zimmer | RESERVIERT |
| Top 25 | 2.OG | 72,42 m ² | 2 Zimmer | 217.000 € |
| Top 27 | 2.OG | 57,96 m ² | 2 Zimmer | RESERVIERT |
| Top 28-29 | 3.OG | 72,65 m ² | 2 Zimmer | 240.000 € |
| Top 30-31 | 3.OG | 61,71 m ² | 2 Zimmer | 199.000 € |
| DG Top A | DG | 118,00 m ² | Rohdachboden | 177.000 € |
| DG Top B | DG | 123,00 m ² | Rohdachboden | RESERVIERT |

Der angegebene Preis ist als Endkundenpreis zu verstehen, zzgl. gesetzlicher Maklerprovision.

Aurelie
Immobilien

Objektbeschreibung

ORTE ZUM WOHLFÜHLEN

Zum Verkauf steht eine schöne und sehr gepflegte 3 Zimmerwohnung im 17. Bezirk in der Nähe vom Sport-Club Stadion.

Aufgrund der tollen Lage und des guten Zustands des Hauses, ist diese Wohnung ein wundervoller Wohlfühlort.

Die perfekte Mischung zwischen schnell und gut angebunden, um in das Stadtzentrum zu gelangen und gemütlich erholsamen Spaziergängen im Wald in Neuwaldegg oder in den Weinbergen von Hernals.

Auch Kurzzeitvermietung wird durch den Wohnungseigentumsvertrag ermöglicht.

Diese 3-Zimmerwohnung teilt sich wie folgt auf:

- großzügiger Vorraum
- großer Küchenbereich
- 1 Zimmer mit Innenhofblick
- 2 Zimmer gerichtet auf verkehrsberuhigte Straße
- mehrseitig begehbarer Schrankraum
- Badezimmer mit Dusche & Badewanne
- WC
- Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss

Facts:

- Das Objekt ist befristet vermietet bis 28.02.2025 (Derzeitigen Mietertrag können wir gerne auf Anfrage mitteilen)
- Die derzeitige Nettorendite beträgt ca. 2,6%.
- **Kaufpreis: 285.000,- Euro**

Bitte beachten Sie, dass weitere Einheiten in diesem Objekt zum Verkauf stehen.

Mehr Infos zu den Einheiten, finden Sie auf unserer Projekthomepage [Green Grape - DORNBACH LIVING](#) oder unter [Aurelie Immobilien - Objekte](#).

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap