

## 2-Zimmerwohnung mit optimaler Lage im charmanten Dornbach



Aurelie  
Immobilien

**Objektnummer: 6626/278**

**Eine Immobilie von AURELIE Immobilien - Aurez Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	60,32 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 113,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,61
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	141,76 €
<b>USt.:</b>	14,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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.



Aurelie  
Immobilien



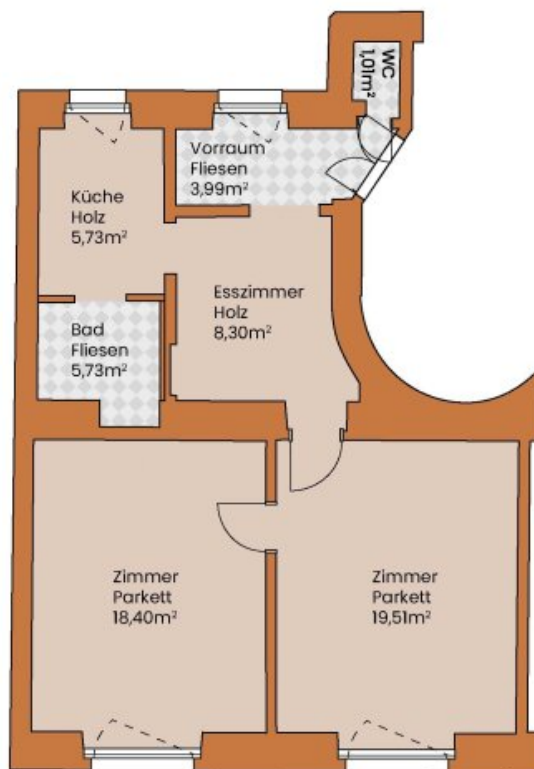
Aurelie  
Immobilien



Aurelie  
Immobilien



Aurelie  
Immobilien



Stiege 2  
**TOP 22-23 1.Obergeschoss**  
 Wohnfläche: 60,32m<sup>2</sup>

**Aurelie**  
 Immobilien

Die hier 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.

## Objektbeschreibung

### ORTE ZUM WOHLFÜHLEN

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene 2 Zimmerwohnung im 17. Bezirk in der Nähe vom Sport-Club Stadion.

Aufgrund der tollen Lage und des guten Zustands des Hauses, kann sich mit Planung und Renovierung diese Wohnung zu einem wundervollen Wohlfühlort entwickeln.

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 2-Zimmerwohnung teilt sich wie folgt auf:

- großzügiger Vorraum
- große lichtdurchflutete Küche
- integrierter Wohn- Essbereich
- 2 Zimmer mit Innenhofblick
- Badezimmer mit Dusche
- WC
- Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss

#### Facts:

- Das Objekt ist befristet vermietet bis 15.04.2025 (Derzeitigen Mietertrag können wir gerne auf Anfrage mitteilen)
- Die derzeitige Nettorendite beträgt ca. 3,2%.
- **Kaufpreis: 239.000,- 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