

## 3-Zimmerwohnung mit optimaler Anbindung in Dornbach



**Objektnummer: 6626/277**

**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>	70,02 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>	277.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	164,56 €
<b>USt.:</b>	16,46 €
<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

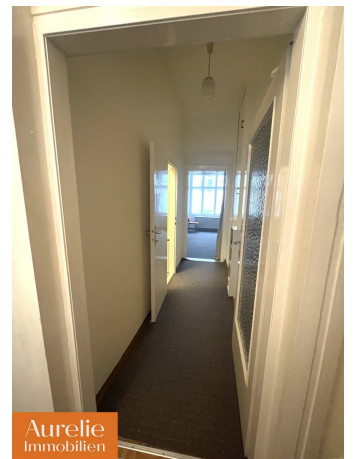
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Aurelie  
Immobilien

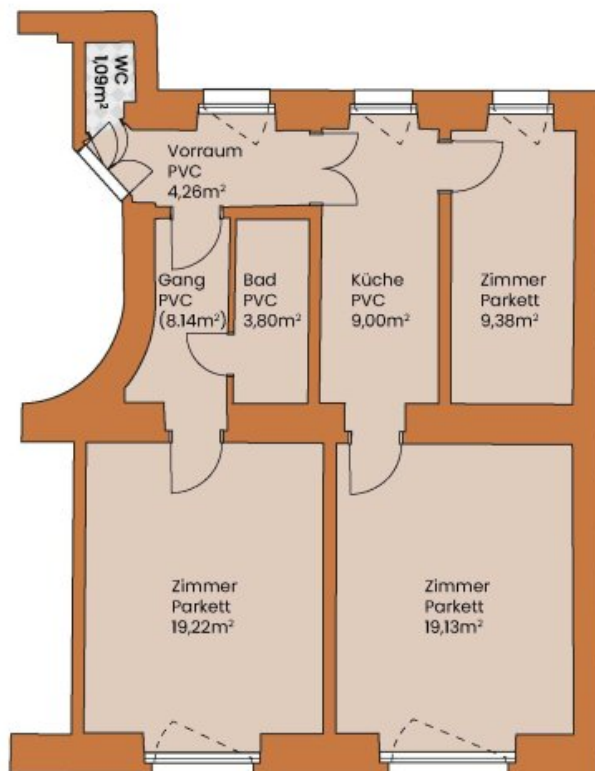


Aurelie  
Immobilien



Aurelie  
Immobilien





Stiege 2  
**TOP 20-21 1.Obergeschoss**  
 Wohnfläche: 70,02m<sup>2</sup>

**Aurelie**  
 Immobilien

er:  
 rgestellten Grundrisse sind Skizzen und sollen der Orientierung bzw. Übersicht dienen, daraus können  
 sprüche geleitet werden. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Die AUREZ Immobilien GmbH übernimmt  
 ftung für die Richtigkeit der Angaben. Bei konkretem Interesse übersenden wir Ihnen gerne die vom  
 r 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 <sup>2</sup>	Lager	40.000 €
Top 1a	Sout.	75,87 m <sup>2</sup>	Geschäftsfläche	167.000 €
Top 1	Hochp.	42,38 m <sup>2</sup>	2 Zimmer	127.000 €
Top 4-5	1.OG	71,85 m <sup>2</sup>	3 Zimmer	RESERVIERT
Top 2-3,6	Hochp./1.OG	121,52 m <sup>2</sup>	5 Zimmer	280.000 €
Top 8	2.OG	72,34 m <sup>2</sup>	3 Zimmer	199.000 €
Top 10-11	2.OG	62,46 m <sup>2</sup>	3 Zimmer	179.000 €
Top 15	3.OG	137,89 m <sup>2</sup>	4 Zimmer	412.000 €
Top 16	Hochp.	21,70 m <sup>2</sup>	1 Zimmer	86.000 €
Top 17	Hochp.	23,43 m <sup>2</sup>	1 Zimmer	93.000 €
Top 18-19	Hochp.	60,53 m <sup>2</sup>	3 Zimmer	225.000 €
Top 20-21	1.OG	70,02 m <sup>2</sup>	3 Zimmer	277.000 €
Top 22-23	1.OG	60,32 m <sup>2</sup>	2 Zimmer	RESERVIERT
Top 25	2.OG	72,42 m <sup>2</sup>	2 Zimmer	217.000 €
Top 27	2.OG	57,96 m <sup>2</sup>	2 Zimmer	RESERVIERT
Top 28-29	3.OG	72,65 m <sup>2</sup>	2 Zimmer	240.000 €
Top 30-31	3.OG	61,71 m <sup>2</sup>	2 Zimmer	199.000 €
DG Top A	DG	118,00 m <sup>2</sup>	Rohdachboden	177.000 €
DG Top B	DG	123,00 m <sup>2</sup>	Rohdachboden	RESERVIERT

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

## Objektbeschreibung

### ORTE ZUM WOHLFÜHLEN

Zum Verkauf steht eine 3 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 3-Zimmerwohnung teilt sich wie folgt auf:**

- großzügiger Vorraum
- großer Küchenbereich
- 3 Zimmer mit Innenhofblick
- Badezimmer mit Dusche
- WC
- Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss.

#### **Facts:**

- Das Objekt ist befristet vermietet bis 31.08.2026 (Derzeitigen Mietertrag können wir gerne auf Anfrage mitteilen)
- Die derzeitige Nettorendite beträgt ca. 3,1%.
- **Kaufpreis: 277.000,- 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