

**Jetzt vermieten später einziehen? - Vermietete
Anlegerwohnung in Wien 22**



Objektnummer: 7191/59

Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,42 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	1,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 21,93 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	348.000,00 €
Betriebskosten:	83,20 €
USt.:	8,32 €
Infos zu Preis:	

Nettokaufpreis 290.000€, Überrechnung möglich.

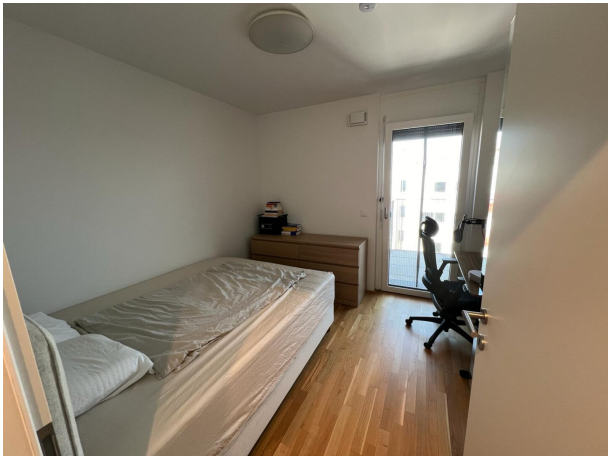
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner











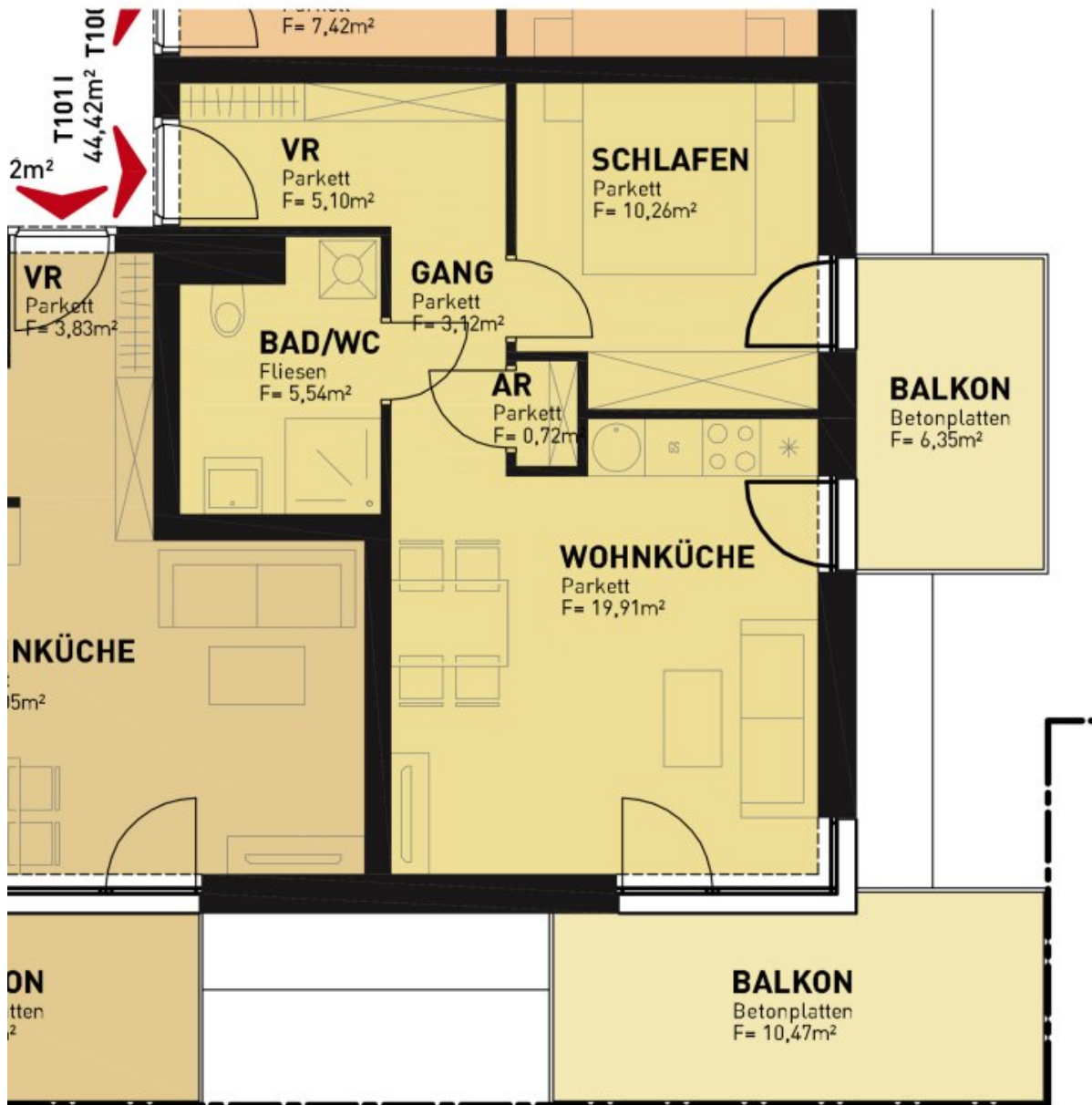
VERKAUFEN?



**WIR SUCHEN
GRUNDSTÜCKE, HÄUSER UND
EIGENTUMSWOHNUNGEN
IN WIEN, NIEDERÖSTERREICH UND DEM
BURGENLAND**

+43 664 999 60 996 TEAM@HILLINGER-IMMOBILIEN.AT





Objektbeschreibung

Diese Dachgeschoßwohnung ohne Dachschrägen kann sich sehen lassen und hat einiges zu bieten.

Derzeit ist die Wohnung befristet vermietet, der Mietvertrag läuft bis 31.03.2027. Ein Bezug durch den Käufer ist möglich, jedoch frühestens nach Ablauf des Mietvertrages. Sehr gerne würde der Mieter, nach eigenen Angaben aber auch in der Wohnung bleiben und den Mietvertrag bei Ablauf verlängern. Der derzeitige Mieter hat viel Liebe in die Räume gesteckt, dies merkt man an der stilvollen Einrichtung und der guten Pflege der Räumlichkeiten.

Der 10 Stock ragt hoch über den Hirschstettner Badeteich und bietet einen unverbaubaren Ausblick auf die südlich liegende Seehälfte.

Mietertrag jährlich zu Mietbeginn (2022): 6.768€, die Miethöhe ist Wertgesichert. Die Wohnung bietet im Vergleich keine riesige Rendite, jedoch langfristig sehr gutes Wertsteigerungspotenzial. Lagen am Wasser sind begehrt und **der Blick ist unverbaubar!**

Das Mietverhältnis ist bisher stabil und nachhaltig.

Ausstattung

Die Wohnung zeichnet sich weiteres durch ihre hochwertige Ausstattung aus. Die Böden sind mit Fliesen und Parkett versehen, was für ein angenehmes Wohngefühl sorgt. Besonders hervorzuheben ist hier die Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima sorgt. Die offene Wohnküche ist ein moderner und geselliger Treffpunkt für Familie und Freunde. Hier können Sie gemeinsam kochen, essen und gemütliche Abende verbringen. Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Die Nassräume sind verfliest bis Türstockoberkante und bieten Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss. Keramik stammt aus der Serie LAUFEN PRO A, Armaturen sind natürlich alle vorhanden. Die Duschwanne ist angenehm begehbar wegen der geringen Aufbauhöhe. Natürlich verfügen die Nassräume über Ventilation.

Auf den Balkonen wurden langlebige Einkornbetonplatten in modernem Grau verlegt und sind witterungsbeständig. Die Balkone bieten ausreichend Platz um sie gut zu nutzen. Wie auf den Bildern ersichtlich sogar groß genug für eine Terrassengarnitur. Trotz des Dachgeschoßes sind die Balkone überdacht und können so auch bei Regen genutzt werden.

Ein kleines Kellerabteil gehört zur Wohnung.

Noch etwas?

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. In unmittelbarer Nähe befinden sich Bus- und Straßenbahnhaltestellen, die Sie schnell und bequem in alle Teile der Stadt bringen. Auch die Versorgung mit allem Notwendigen ist hier optimal. In der Umgebung finden Sie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Supermärkte, die Ihren Alltag erleichtern.

Ob als Eigenheim oder als Anlageobjekt, mit dieser Immobilie treffen Sie eine langfristige und zukunftsorientierte Investition. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Juwel persönlich zu präsentieren.

Finanzierung?

Sie benötigen Unterstützung bei der Einholung von Finanzierungsangeboten? Gerne holen wir für Sie **KOSTENFREI** und **UNVERVERBINDLICH** Finanzierungsangebote bei unseren knapp 80 Bankenpartnern ein!

Vertrauen Sie auch bei der Finanzierung auf den Profi!

Wir schneiden Ihr Investmentkonzept und bieten die notwendigen Renditeberechnungen für Ihr Finanzamt gleich mit an!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap