

## **Traumhaftes Anlegerobjekt in 1230 Wien**



**Objektnummer: 168**

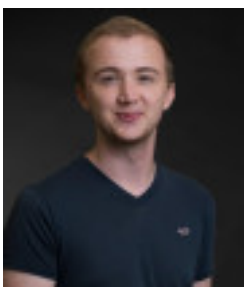
**Eine Immobilie von Futschik Immobilienverwalter und  
Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 100,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,41
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	316,51 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



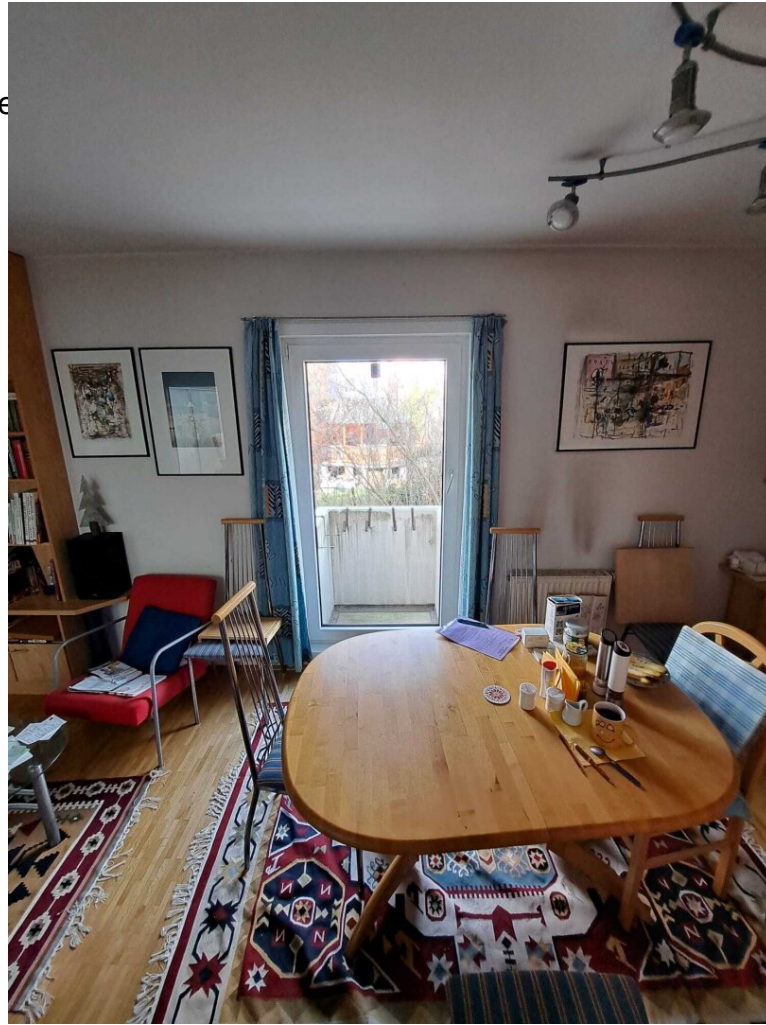
**Clemens Svolba**

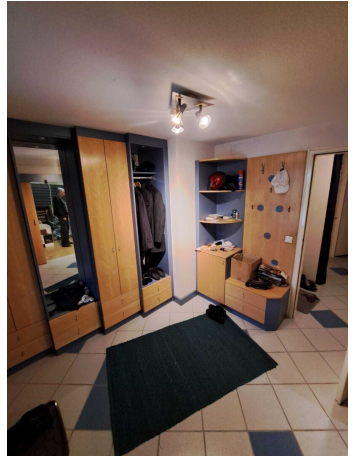
Futschik Immobilienverwalter und Immobilienmakler GmbH  
Leopoldsgasse 12  
1020 Wien

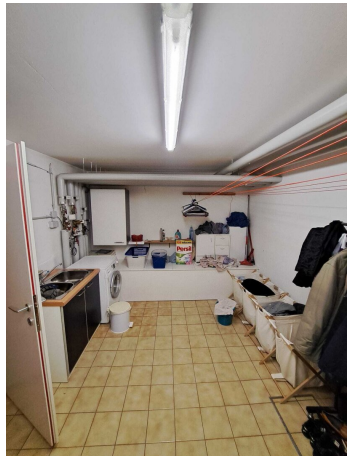
T +431 214 5670

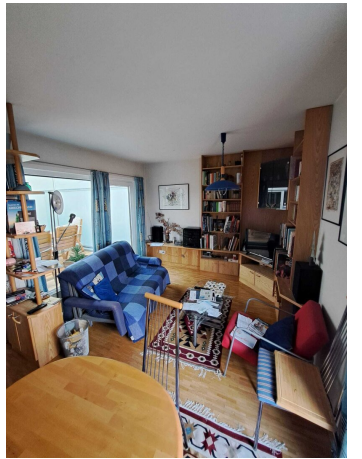
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

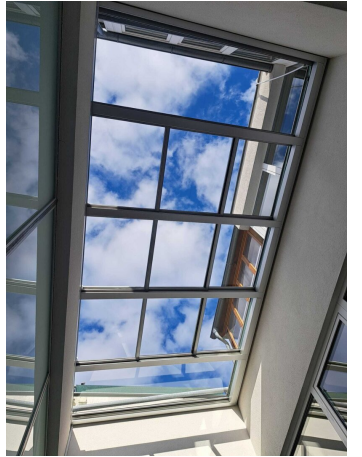
termin zur

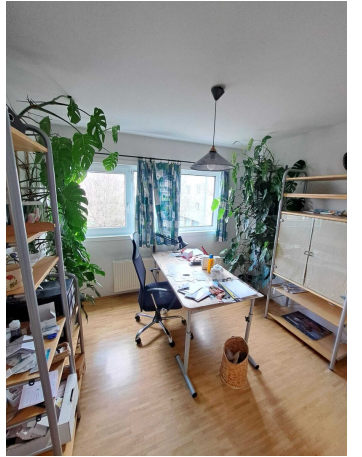




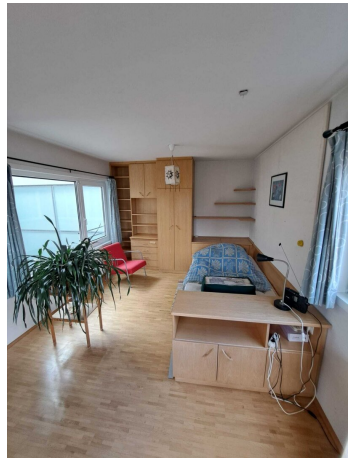


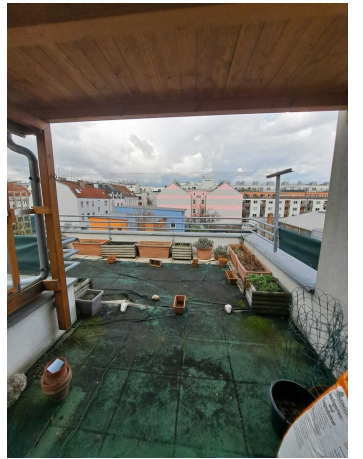


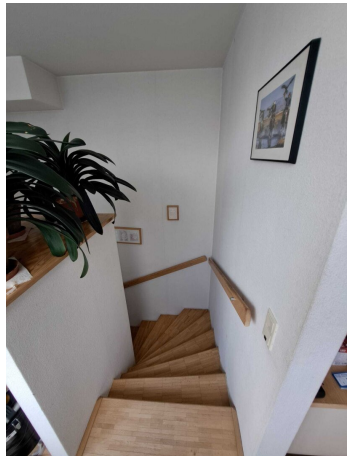










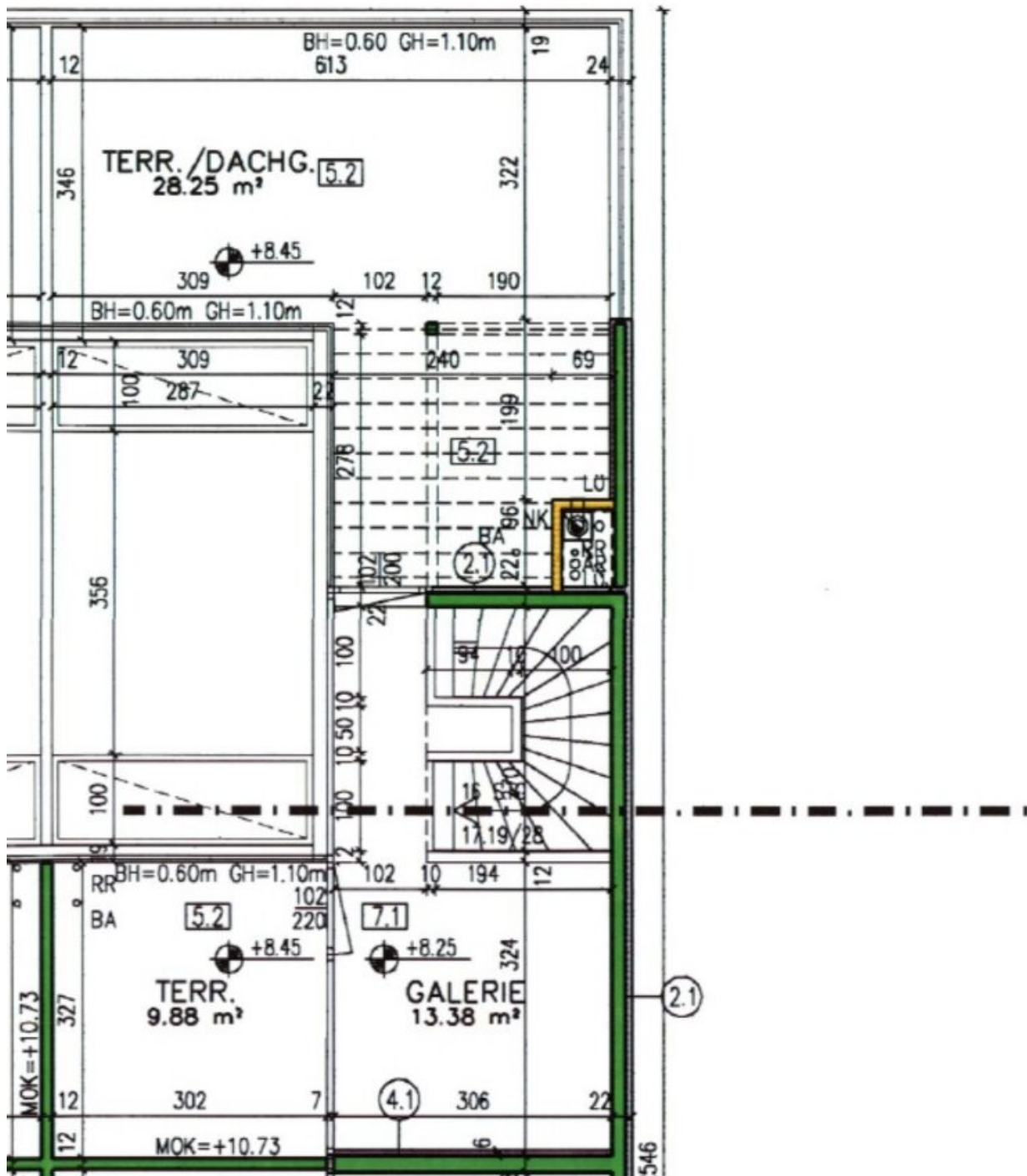














## Objektbeschreibung

***Dieses Reihenhaus ist zum Verkauf angeboten, um als Anlegemöglichkeit genutzt zu werden während das Wohnrecht beim Verkäufer bleibt.***

Der Standort punktet durch seine Ruhe und Wienerwaldnähe. Trotzdem ist eine sehr gute Infrastruktur durch Bus, Bahn und Autobahnnähe gegeben.

Das Haus selbst hat seinen Charme durch eine besondere Aufteilung verteilt über 3 Stockwerke, sowie einem hell durchleuchtetem Atrium, das als Wintergarten-Ersatz dient. Ein überdachter Parkplatz vor der Haustür rundet das Wohnobjekt ab.

Da der Verkäufer weiterhin sein Wohnrecht beibehalten wird, ist der Preis darauf ausgelegt, in den kommenden Jahren eine entsprechende Wertsteigerung zu erzielen, der akt. Schätzwert liegt bei rd. € 630.000,-

### Die Raumaufteilung

- Erdgeschoss: Parkplatz überdacht
- 1. Stock: Schlafzimmer, Küche, WC, Atrium, Wohnzimmer
- 2. Stock: 2 Zimmer, Bad
- 3. Stock: Arbeitszimmer, Balkon

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap