

**Anleger-Traum! Befristet vermietete 2-Zimmer Wohnung
Nähe Auhof Center mit knapp 5% Rendite!**



Objektnummer: 94828

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1961
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 133,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,20
Kaufpreis:	190.000,00 €
Betriebskosten:	162,25 €
Sonstige Kosten:	70,80 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



?Maximilian Cypris

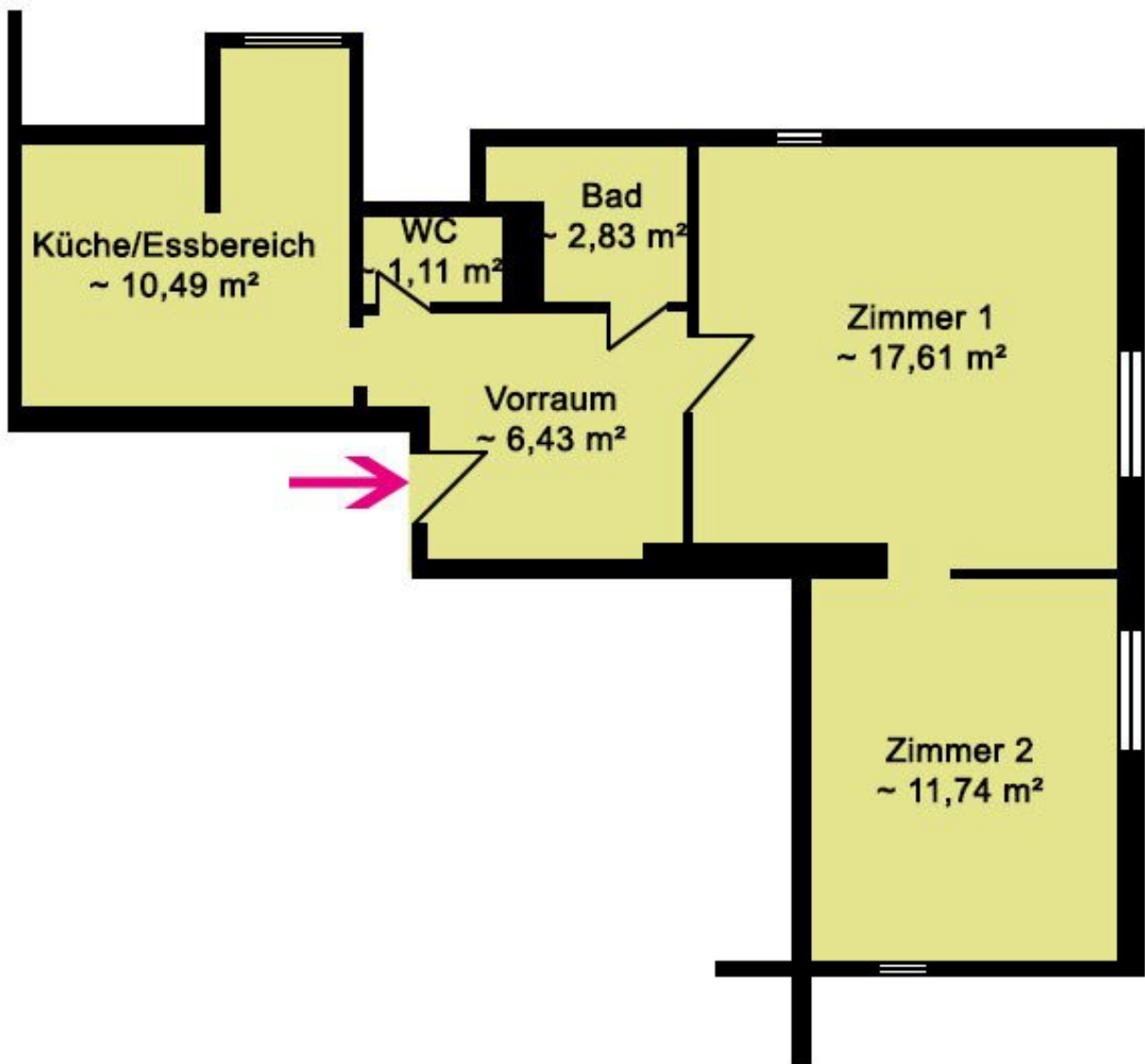
Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34









Objektbeschreibung

Die gepflegte, derzeit vermietete Eigentumswohnung befindet sich im 2. Stock einer ca. 1961 errichteten Wohnhausanlage am westlichen Wiener Stadtrand, direkt neben dem Shopping-Center Auhof. Aufgrund der Lage im hinteren Bereich der Liegenschaft ist die Wohnung gut vom Verkehrslärm abgeschirmt.

Die Wohnfläche von etwa 50 m² unterteilt sich in Vorraum mit Garderobe, Bad, separates WC, Küche mit Bosch Markengeräten und 2 Zimmer. Ein ca. 7 m² großes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Zur Mitbenutzung stehen Waschküche mit Trockenraum und Gemeinschaftsgarten zur Verfügung.

Die Wohnung ist derzeit bis Juni 2026 befristet vermietet.

Sowohl Infrastruktur als auch Nahversorgung sind ausgezeichnet: Das nur knapp 5 Gehminuten entfernte Auhof-Center bietet neben zahlreichen Shoppingmöglichkeiten auch diverse Gastronomiebetriebe, ein Ärztezentrum, ein Kino, ein Fitness-Studio sowie Supermärkte.

Bushaltestellen der Linien 50A und 50B liegen in unmittelbarer Nähe, die S-Bahn-Haltestelle Wien-Weidlingau ist in nur ca. 5 Minuten bequem zu Fuß erreichbar.

Das Erholungsgebiet Lainzer Tiergarten und der Spielplatz bei der Stadt des Kindes liegen beinahe unmittelbar vor der Haustüre. Der Wienerwald mit zahlreichen Wander- und Radwegen bietet Erholung vom Alltagsstress und Möglichkeit zu sportlicher Freizeitbetätigung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.500m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap