

**Anlegerhit! Befristet vermietete Wohnung mit Lift und  
3,5% Rendite!**



**Objektnummer: 2194**  
**Eine Immobilie von Hansy GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	32,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 56,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,84
<b>Kaufpreis:</b>	135.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	68,86 €
<b>USt.:</b>	11,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Alexander Kalinowski

Hansy GmbH  
Badener Straße 30  
2604 Theresienfeld

T +4367761361090  
H +4367761361090

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









## Objektbeschreibung

**Sind Sie auf der Suche nach einer erstklassigen Anleger-Wohnung? Perfekt geeignet für Singles, Studenten oder Pärchen. Dann sind Sie hier genau richtig...**

### Highlights der Wohnung:

- **Befristet vermietet bis 1.10.26 mit 3,5 % Rendite (600 € pro Monat)**
- **Ruhige Lage**
- **Komplett saniert**
- **Lift**
- **Einbauküche inklusive Geräte**
- **Hervorragende Infrastruktur**

Raumaufteilung: Nach Betreten der Wohnung gelangen Sie in das Vorzimmer, das ausreichend Platz für Ihre Garderobe bietet. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet. Im Wohn- und Schlafzimmer befindet sich eine moderne Küchenzeile inklusive Geräte. Ein Kellerabteil ist selbstverständlich im Kaufpreis inbegriffen - sehr praktisch!

### Infrastruktur:

- U3 Station "Enkplatz" (ca. 5 Gehminuten)
- Bushaltestelle 76A/76B/N71 "Kopalgasse" (ca. 5 Gehminuten)
- Bahnhof "Geiselbergstraße" (ca. 5 Gehminuten)

Nahversorger:

- LIDL "Leberstraße 58"
- BILLA Plus "Simmeringer Hauptstraße 101"
- HOFER "Grillgasse 13"
- Einkaufszentrum Simmering

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap