

**Traumhafte Gartenwohnung in zentraler Lage -  
BEFRISTET VERMIETET - ANLEGERWOHNUNG**



**Objektnummer: 5570/254**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Adresse                       | Wagramer Straße                         |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien, Donaustadt                   |
| Baujahr:                      | 2013                                    |
| Zustand:                      | Neuwertig                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 49,08 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 110,02 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Garten:                       | 43,38 m <sup>2</sup>                    |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 48,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,40                           |
| Kaufpreis:                    | 342.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 87,21 €                                 |
| USt.:                         | 9,86 €                                  |
| Provisionsangabe:             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

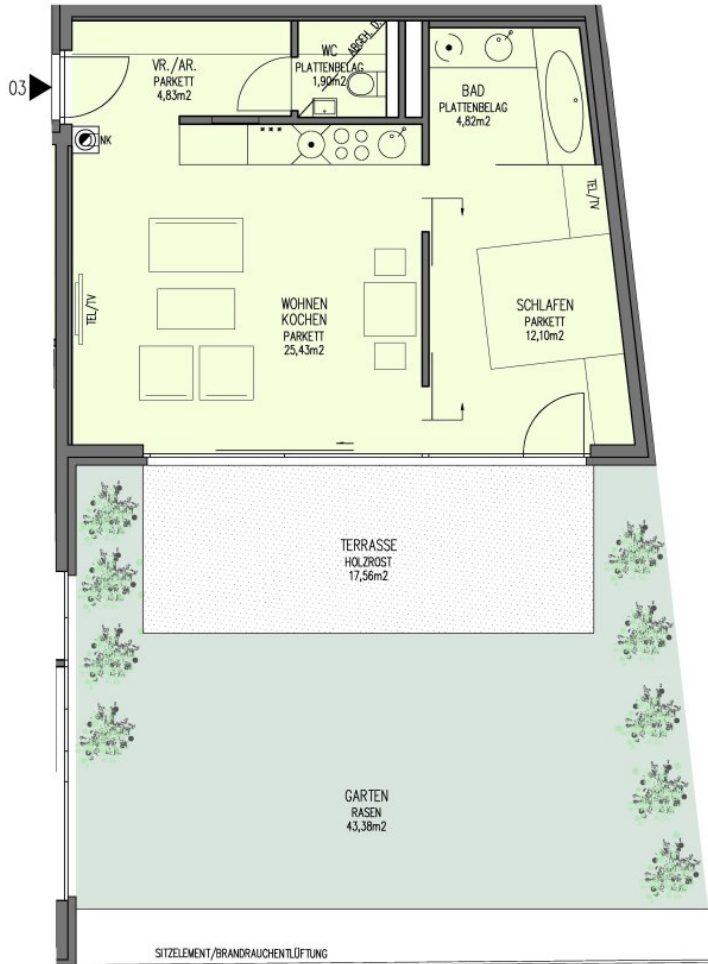
## Ihr Ansprechpartner

**Dominik Kirschner**

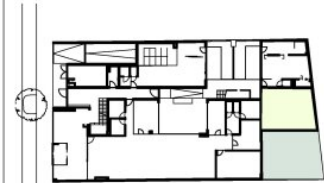
Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

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

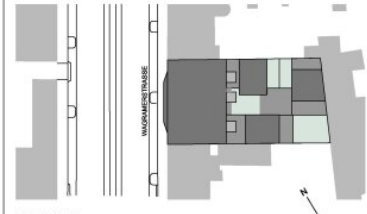




SCHNITT



ÜBERSICHT Erdgeschoss



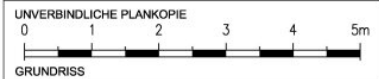
LAGEPLAN

TOP 03

Erdgeschoss

WNFL. 49,08 m<sup>2</sup>  
 TERRASSE 17,56 m<sup>2</sup>  
 GARTEN 43,38 m<sup>2</sup>

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Küche, Badewanne, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Spielplatz- und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Cirka - Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



GRUNDRISS

DATUM: 22.12.2011

## Objektbeschreibung

Sie suchen eine moderne, gut geschnittene GARTENWOHNUNG in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Wien? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Diese traumhafte Gartenwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines neu errichteten Wohnhauses in 1220 Wien und bietet Ihnen auf 49,08m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Wohnen benötigen. Zusätzlich zur Wohnfläche kommen noch eine knapp 18 m<sup>2</sup> Terrasse, sowie ein ca. 44 m<sup>2</sup> großer Garten hinzu.

### Wichtige INFO:

- Dient als Anlegerwohnung und wird mit 20% USt verkauft - € 285.000 plus 20 % USt.
- Die Wohneinheit ist zurzeit um einen Nettomietzins von 776 Euro monatlich bis 31.8.2026 vermietet.

Die Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und ihre moderne Architektur. Der großzügige Wohnbereich mit offener Küche ist lichtdurchflutet und lädt zum Verweilen ein. Die bodentiefen Fenster lassen viel Tageslicht in die Wohnung und bieten einen direkten Zugang zur Terrasse und dem eigenen Garten. Hier können Sie die warmen Sonnenstrahlen genießen und entspannte Stunden im Freien verbringen.

Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Schlafzimmer, welches ebenfalls Zugang zur Terrasse und zum Garten hat. Hier können Sie morgens aufwachen und den Tag mit einem herrlichen Blick ins Grüne beginnen. Das Badezimmer ist modern gestaltet und mit einer Badewanne ausgestattet, in der Sie nach einem langen Arbeitstag entspannen können. Die hochwertigen Fliesen und Parkettböden verleihen der Wohnung ein gemütliches und stilvolles Ambiente.

Die Wohnung ist nicht nur perfekt für Singles oder Paare geeignet, sondern auch als Investitionsobjekt. Die Lage im beliebten 22. Wiener Bezirk und die moderne Ausstattung machen die Wohnung auch für Mieter sehr attraktiv.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür und bringt Sie innerhalb weniger Minuten zur U-Bahn, Straßenbahn oder zum Bahnhof. In der Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und vieles mehr.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <2.250m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap