

## Anlegerwohnung mit Balkon und Autostellplatz, Nähe Flughafen Wien



**Objektnummer: 4575**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2325 Himberg
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	37,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 74,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,36
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aleksandar Mihajlovic**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien





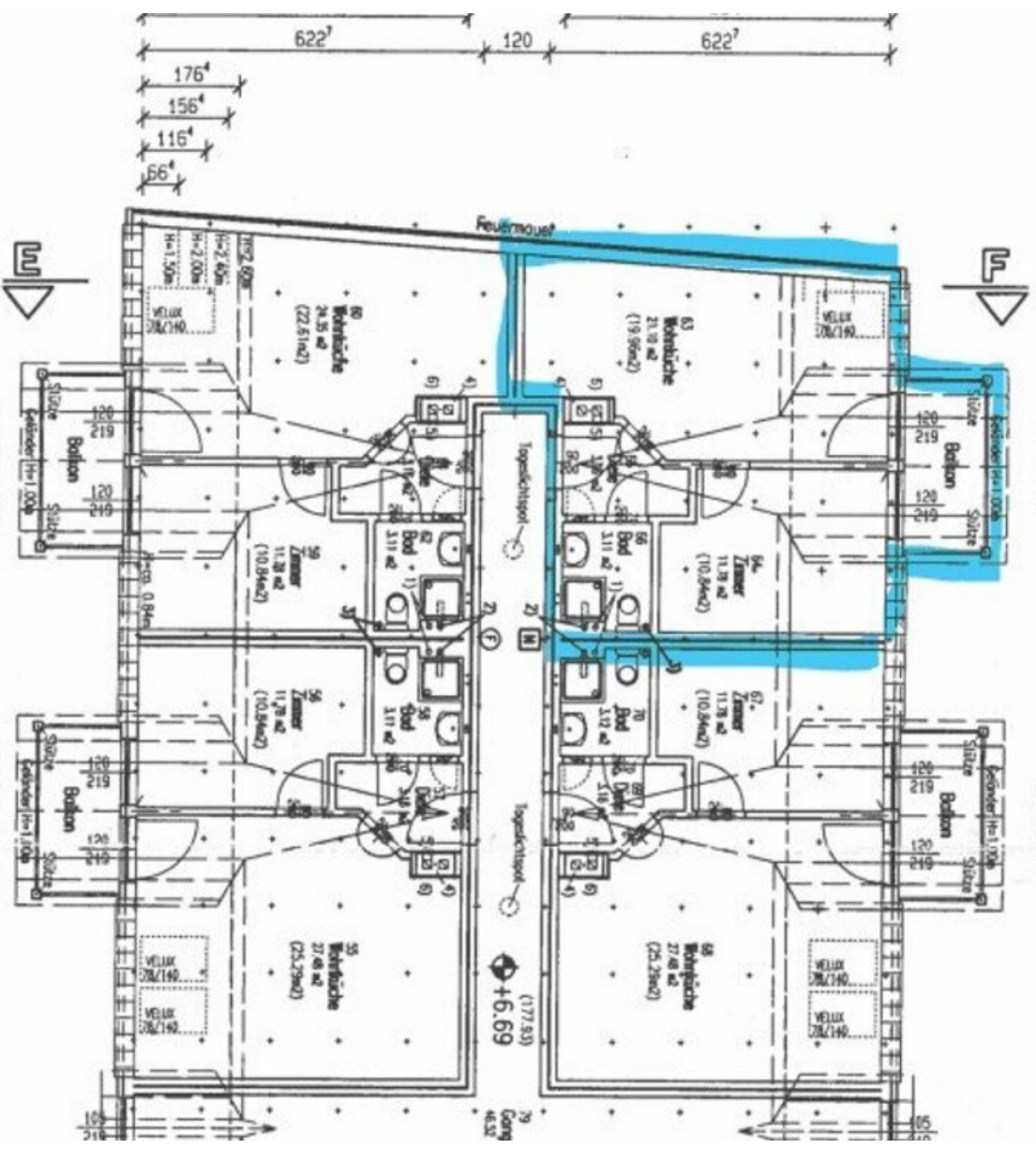




1257 120

WOHNUNG 16  
37.07m<sup>2</sup>

WOHNUNG 15  
42.41m<sup>2</sup>



WOHNUNG 9  
39.72m<sup>2</sup>

WOHNUNG 10  
42.40m<sup>2</sup>

261' 137' 2 1257' 120

## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine voll möblierte Wohnung in einem modernen Apartmenthaus in Himberg bei Wien, unweit des Flughafens Wien-Schwechat. Die Wohnung ist derzeit verpachtet und erzielt monatliche Einnahmen über Booking.com, bietet aber auch die Möglichkeit selbst, über Plattformen wie Airbnb oder ähnliche Dienste für Kurzzeitvermietungen genutzt zu werden. Ein eigener Autoabstellplatz ist im Kaufpreis inkludiert. Ein Kellerabteil kann als Lagerfläche genutzt werden. Auf Wunsch können auch weitere Wohnungen im selben Haus erworben werden.

Das 2009 errichtete Aparthaus umfasst drei Stockwerke plus Keller und befindet sich in einer ausgezeichneten Lage, die sowohl eine hervorragende Anbindung an den Flughafen (ca. 14 km) als auch an die Wiener Innenstadt (ca. 20 km) bietet. Der Hauptplatz von Himberg liegt nur etwa 100 Meter entfernt, wo Sie sämtliche wichtigen Einrichtungen und Dienstleistungen vorfinden. Öffentliche Verkehrsverbindungen, wie direkte Zugverbindungen nach Wien, sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe (ca. 15 km bis Wien Hauptbahnhof).

Die Apartments im Haus sind modern ausgestattet und bieten neben einem gemütlichen Wohnzimmer mit Schlafsofa und Flachbild-TV auch eine voll ausgestattete Küche, Waschmaschine sowie ein Badezimmer mit Dusche. Bei den beigefügten Bildern handelt es sich um Beispielfotos aus ähnlichen Wohneinheiten im gleichen Gebäude.

Das Objekt bietet sowohl eine attraktive Investitionsmöglichkeit, der bestehende Pachtvertrag kann auf Wunsch vom neuen Eigentümer aufgelöst werden, um die Wohnung selbst zu betreiben und die Rendite durch gezielte Maßnahmen zu steigern. Die Nähe zu sechs Golfplätzen und großen Einkaufszentren wie dem Designer Outlet Parndorf und der Shopping City Süd, die in etwa 30 Minuten erreichbar sind, unterstreichen die Attraktivität dieser Immobilie.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem erstklassigen Angebot mit hervorragendem Renditepotenzial.



Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

e-mail: [mihajlovic@lifestyle-properties.at](mailto:mihajlovic@lifestyle-properties.at)

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 <4.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

Autobahnanschluss <3.500m

U-Bahn <7.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap