

**Befristet vermietet Anlegerwohneinheit/Rendite 4% in Top Lage Thaliastraße, U-Bahn, Lugner City, Westbahnhof!**



**Objektnummer: 8431/52**

**Eine Immobilie von Immacon Projektentwicklung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kirchstetterngasse
Art:	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	51,15 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche:	51,15 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 196,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Kaufpreis:	240.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	3.910,07 €
Infos zu Preis:	

Netto KP EUR 180.000,00 Möbelpreis EUR 20.000,00 Ust EUR 20.000,00

### Provisionsangabe:

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner

### Yulia Sheshina

Immacon Projektentwicklung GmbH  
Engelsbergstraße 4/1  
1030 Wien

H +43 676 387 11 66

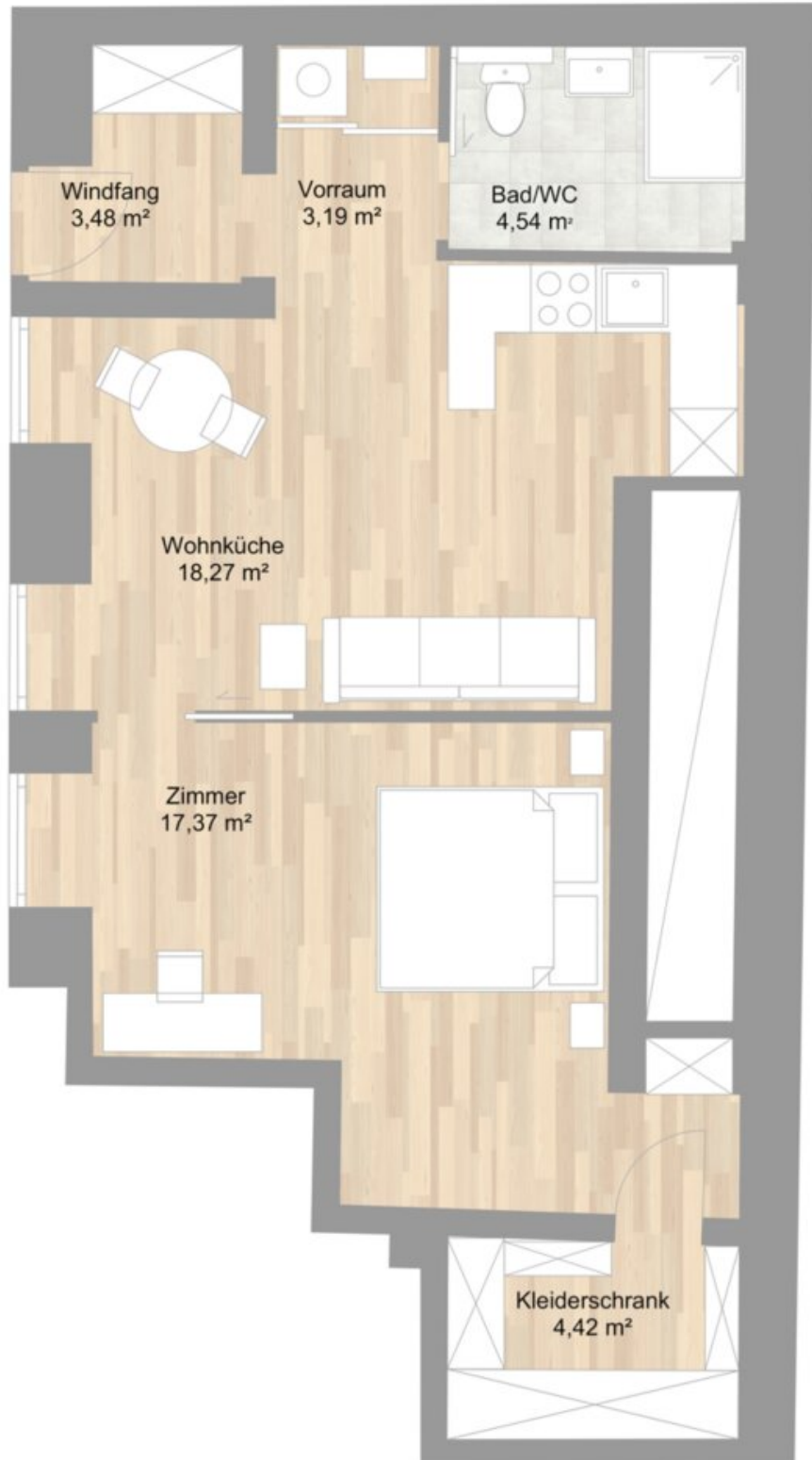
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Top  
H1A



# Objektbeschreibung

Provisionsfrei!

Im Herzen von Ottakring zum Verkauf gelangt eine hochwertig sanierte, komplett ausgestattete Anlegerwohneinheit im Erdgeschoss, die nicht nur ein modernes und stilvolles Zuhause bietet, sondern auch eine ideale Lage für alle, die das urbane Leben lieben.

Die Verkehrsanbindung ist hier unschlagbar. Mit einer Bushaltestelle direkt vor der Haustür, einer U-Bahnstation (Thaliastraße) nur wenige Gehminuten entfernt und einer Straßenbahnhaltestelle in unmittelbarer Nähe, sind Sie jederzeit bestens angebunden. Auch der Bahnhof ist schnell zu erreichen, was auch für Pendler einer attraktive Option ist.

Doch nicht nur die Verkehrsanbindung ist ein Pluspunkt dieser Immobilie. In der direkten Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Eine Arztpraxis, eine Apotheke und eine Klinik (AKH) sind nur wenige Schritte entfernt und sorgen für ein beruhigendes Gefühl der Sicherheit.

Einkaufen wird hier zum Vergnügen. Ein Supermarkt, Brunnenmarkt ist in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bietet eine große Auswahl an frischen Lebensmitteln und Produkten des täglichen Bedarfs. Für den morgendlichen Kaffee und frische Brötchen können Sie einfach in die nahegelegene Bäckerei schlendern. Und wenn Sie mal Lust auf eine ausgiebige Shopping-Tour haben, finden Sie in einem nahegelegenen Einkaufszentrum (Lugner City) zahlreiche Geschäfte und Boutiquen.

Der großzügige Wohnbereich offener Küche, die mit allen notwendigen Geräten ausgestattet ist lädt zum Kochen und Genießen ein. Die wertvolle Innenausstattung besticht durch Boden aus rustikalen 3 Schichten Landhausdielen, die handgehobelt, naturbelassen und geölt sind. Eine Fußbodenheizung erstreckt sich über die gesamte Nutzfläche. Das moderne Bad beeindruckt mit einer Walk-in Dusche, Glaswand und schicken Design Armaturen. Das Schlafzimmer bietet genügend Platz für ein großes Bett und einen geräumigen Kleiderschrank.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Anlegerwohneinheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Die Wohneinheit ist zur Zeit befristet vermietet auf 4 Jahre, MV Ende 31.03.2027

Netto Mieteinnahmen p.a. EUR 7.930,68 (ca. 4%)

Netto KP EUR 180.000,00

Möbelpreis EUR 20.000,00

Netto inkl Möbeln: EUR 200.000,00 zzgl. 20% USt.

Trotz sorgfältiger Prüfung sämtlicher Beiträge dieser Internetseite sind Fehler nicht auszuschließen.

Die Richtigkeit des Inhalts ist daher immer ohne Gewähr.

Eine Haftung des Autors oder der Medieninhaber ist daher ausgeschlossen.

Irrtümer, Druck- und Satzfehler vorbehalten.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap