

**++NEU++ Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und  
Top-Infrastruktur! Millenium City Nähe**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 4821**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hellwagstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 40,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,89
Kaufpreis:	345.000,00 €
Betriebskosten:	126,48 €
Heizkosten:	104,15 €
Sonstige Kosten:	79,16 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Roman Babadschanov**

LANDAA Immobilien GmbH

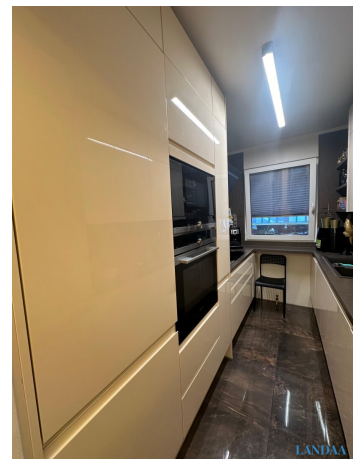
Kärntner Ring 10/10  
1010 Wien

H +43676 84 37 77 7

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

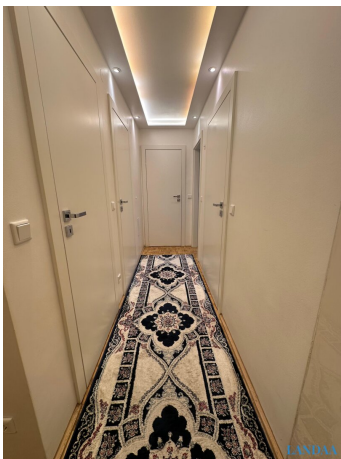


ermin zur

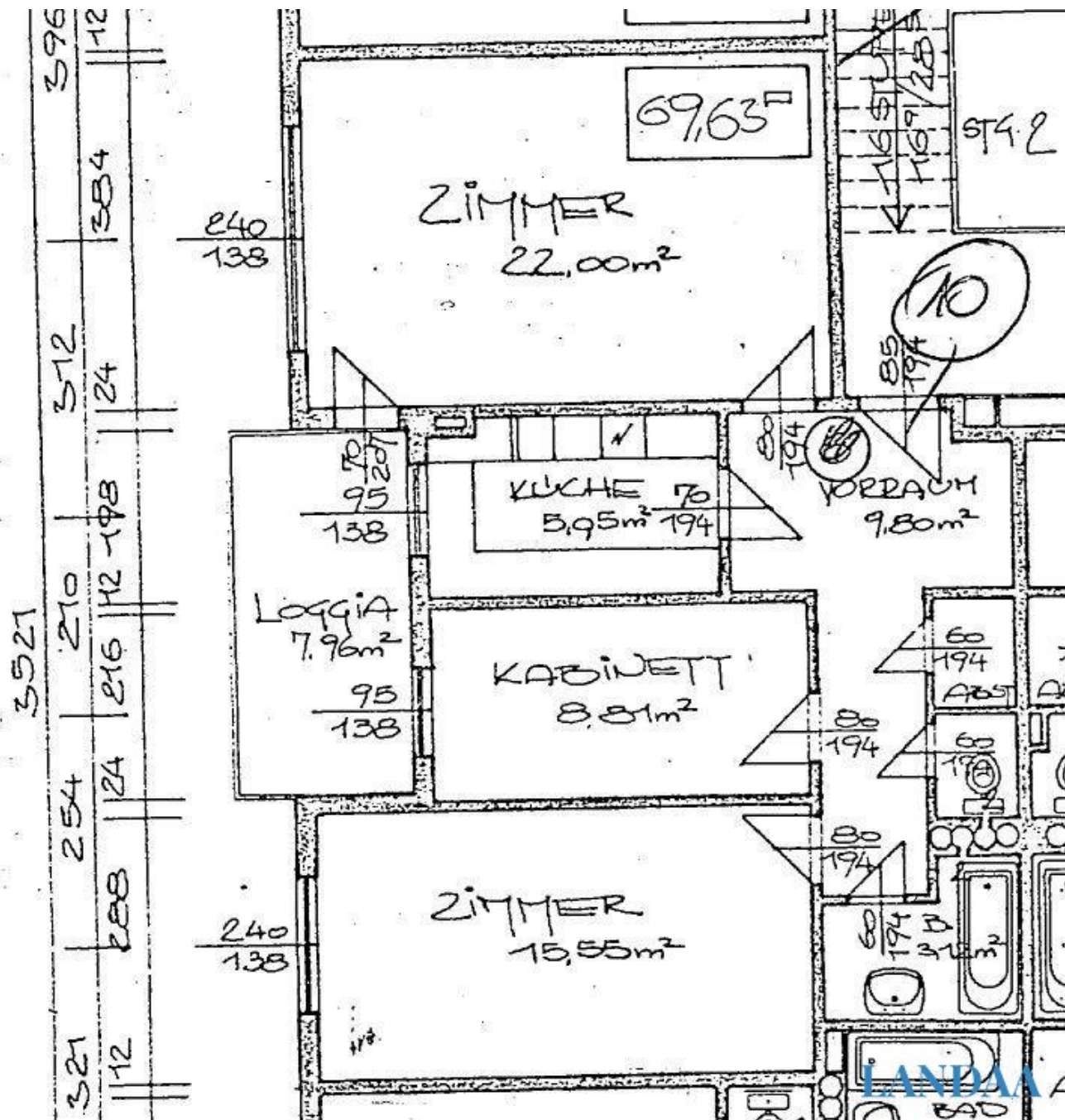














# Objektbeschreibung

## Objektdetails:

- **Wohnfläche:** ca. 70 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3 (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer)
- **Etage:** 1. Liftstock
- **Balkon:** Vorhanden
- **Adresse:** Nähe U-Bahnstation Dresdner Straße, 1200 Wien

## Beschreibung:

Diese ansprechende 3-Zimmer-Wohnung im 1. Liftstock eines modernen Neubauhauses bietet einen durchdachten Grundriss und hochwertige Ausstattung. Die Wohnung verfügt über einen Balkon und ist perfekt geeignet sowohl als Anlageobjekt als auch zur späteren Eigennutzung.

## Ausstattung:

- **Wohnzimmer:** Helles und geräumiges Wohnzimmer
- **Schlafzimmer:** Ruhige Schlafoase

- **Kinderzimmer:** Ideal auch als Büro oder Gästezimmer nutzbar
- **Einbauküche:** Moderne Einbauküche mit allen notwendigen Geräten
- **Badezimmer:** Zeitgemäßes Bad mit Dusche
- **WC:** Separat
- **Bodenbeläge:** Hochwertiger Parkettboden und Fliesen

#### **Besonderheiten:**

- **Derzeit vermietet:** Mietvertrag bis 2027
- **Mieteinnahmen:** € 1.000,- monatlich
- **Lift:** Barrierefreier Zugang

Diese top gelegene 3-Zimmer-Wohnung ist ideal als Anlageobjekt mit soliden Mieteinnahmen bis 2027. Nutzen Sie die Chance und investieren Sie in eine Immobilie in bester Lage von Wien. Bei Interesse vereinbaren Sie bitte einen Besichtigungstermin.

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 <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap