

**Investment - Helle und freundliche Vier-Zimmer-Wohnung
mit Südwest-Loggia und Fernblick sowie Tiefgaragenplatz**



Objektnummer: 134

Eine Immobilie von Marker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2005
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,44 m ²
Nutzfläche:	93,36 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 69,34 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	487.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.800,87 €
Betriebskosten:	222,67 €
USt.:	47,50 €
Provisionsangabe:	

17.532,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

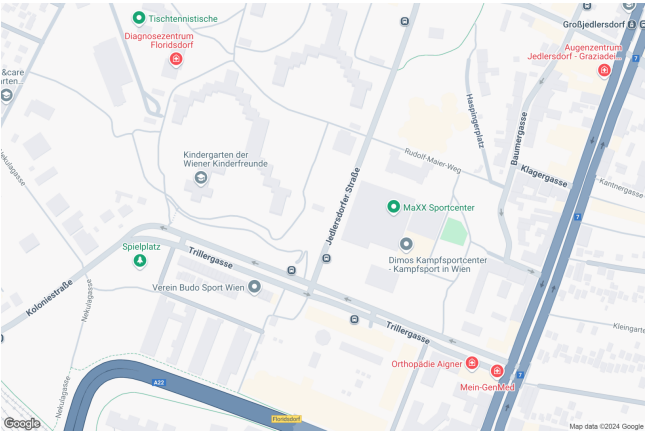


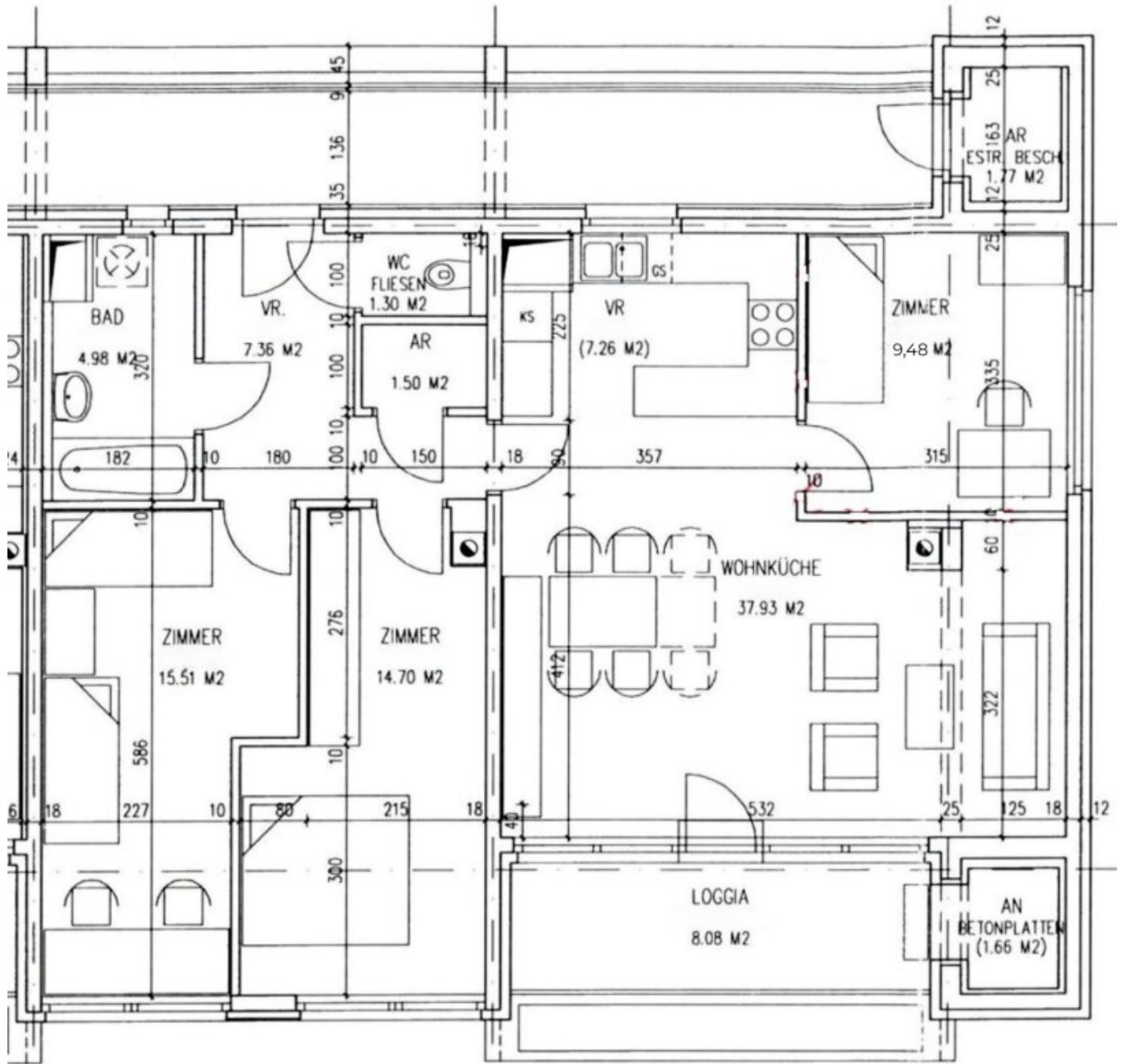
Dieter Marker

Marker Immobilien GmbH









Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese freundliche, sehr gut geschnittene **Vier-Zimmer-Wohnung** mit **südwestseitig ausgerichteter Loggia** im 7. Obergeschoss eines Neubaus des Jahres 2005. Das gepflegte Wohnhaus befindet sich im Herzen des 21. Bezirks unweit der Einkaufszentren Trillerpark und Shopping Center Nord.

Die moderne und insgesamt ca. **101 m²** große Wohnung in **hoher Stockwerkslage** verfügt über eine große **Wohnküche, drei Schlafzimmer, Vorraum, Bad, WC, Abstellraum** sowie eine ca. **8 m² große Loggia mit Fernblick**.

Das Verkaufsobjekt befindet sich in einem sehr guten Zustand und ist derzeit bis 09/2029 befristet vermietet. Neben den laufenden Mieteinnahmen bietet die Wohnung eine respektable **Kapitalanlage mit moderater Wertsteigerung** und darüber hinaus **langfristiges Potential** für ein gemütliches Zuhause.

Ein **KFZ-Stellplatz** in der hauseigenen **Tiefgarage** ist derzeit angemietet.

Fakten & Daten

- Hofseitige Ruhelage
- 2005 errichtetes Wohnhaus
- 7. Etage
- Vier-Zimmer-Wohnung mit Fernblick
- ca. 93 m² Wohnfläche
- ca. 38 m² große Wohnküche
- drei Schlafzimmer

- ca. 8 m² große Loggia mit südwestlicher Ausrichtung
- Badezimmer
- separate Toilette
- Kellerabteil
- Waschküche
- Fahrradabstellraum
- Personenlift
- Tiefgarage
- Befristet vermietet bis 05/2029 - derzeitiger jährlicher Nettomiettertrag ca. € 12.715,--

Ausstattung

- Parkettböden in den Wohnräumen
- Fliesen im Vorraum und den Nassräumen
- Hochwertige Einbauküche mit großzügiger Kücheninsel
- Backrohr, Herd, Gefrierkombi und Dunstabzug der Marke "Siemens"

- Badezimmer mit Badewanne, extrabreitem Waschbecken sowie WM-Anschluss
- separate Toilette
- Zentralheizung - Fernwärme
- Klimageräte
- Sicherheitstüre

Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft Trillergasse 2A befindet sich im 21. Wiener Bezirk Floridsdorf, einem ruhigen und grünen Stadtteil im Norden Wiens. Die Lage ist verkehrstechnisch gut angebunden, mit zwei Straßenbahn-Linien und verschiedenen Buslinien in unmittelbarer Nähe. Die Umgebung bietet sowohl städtische Infrastruktur als auch Zugang zu Naherholungsgebieten wie dem Nationalpark Donau-Auen. Der Bezirk ist bekannt für seine gute Lebensqualität, eine Mischung aus urbanem und naturnahem Wohnumfeld und einer Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Gegend.

Verkehrsanbindung

Mittels Individualverkehr ermöglicht die Lage eine sehr gute **Anbindung** an die **A22 Donauufer-Autobahn** mittels Nordbrücke sowohl in Fahrtrichtung Westen als auch zur **A23 Südosttangente**.

Die Bushaltestelle der **Autobus-Linien 36A** und **36B** befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Die **Straßenbahn-Linien 30** und **31** sind in ca. 450 m, der **Bahnhof Wien Brünner Straße (S3, S4, S7, R, R3 und REX3)** in ca. 900 m Entfernung zu finden.

Sonstiges

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer / der Eigentümerin nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Verkaufsobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap