

**Neubau-Gelegenheit nahe Matzleinsdorfer Platz! Freier Mietzins! 4% Rendite! Schöne 2-Zimmerwohnung | unbefristet vermietet**



**Objektnummer: 1864**

**Eine Immobilie von Kuhn Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	42,13 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,64 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,15
<b>Kaufpreis:</b>	180.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	140,68 €
<b>Heizkosten:</b>	101,65 €
<b>USt.:</b>	28,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

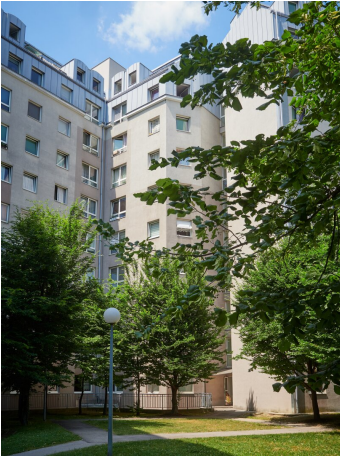
## Ihr Ansprechpartner



**Maximilian Schandl**

Kuhn Immobilien GmbH  
Kopfgasse 9  
1130 Wien









# Objektbeschreibung

## Schöne 2-Zimmerwohnung | unbefristet vermietet | 4% Rendite!

Diese **perfekt geschnittene 2-Zimmer-Wohnung** mit **42,13 m<sup>2</sup>** bietet alles für eine **optimale Wohnlösung**. Das Bett kann in eine praktische Nische eingefügt werden in der sich weiters ausreichend Platz für einen Kleiderschrank bietet. Die Küche ist ebenfalls in eine Nische eingebettet, wodurch der Wohnraum immer ordentlich wirkt. Die Wohnzone des Raums bietet viel Platz um individuelle Raumgestaltung zuzulassen. Das Badezimmer ist vom Vorraum aus begehbar und bietet neben einem Waschtisch eine Badewanne für Entspannende Bäder in den kalten Wintermonaten. Der Abstellraum ist ebenfalls von Vorraum aus begehbar und bietet Stauraum für allerlei Dinge.

Die Wohnung ist derzeit zu einem Netto-Mietzins von **€ 592,59 pro Monat (€ 14,07/m<sup>2</sup>)** vermietet.

Verpassen Sie diese Anleger-Chance nicht!

*Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Fotos der Wohnung um Beispielfotos handelt. Diese sind von einer anderen Wohnung mit demselben Grundriss, der Zustand kann allerdings abweichen.*

## Nebenkosten

- Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.
- Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.
- Maklerprovision: 3% d.KP. + 20% USt.
- Kaufvertragshonorar: 1,2% zzgl. Barauslagen und USt. | Die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages erfolgt durch die Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH.

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap