

**Neuwertige 4 Zimmer Wohnung - 102 m2, Balkon,  
Luxus-Küche**



**Objektnummer: 149**

**Eine Immobilie von IMMOBILIEN-ATELIER76 Holding GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	102,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	114,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 108,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,65
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	246,57 €
<b>USt.:</b>	24,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

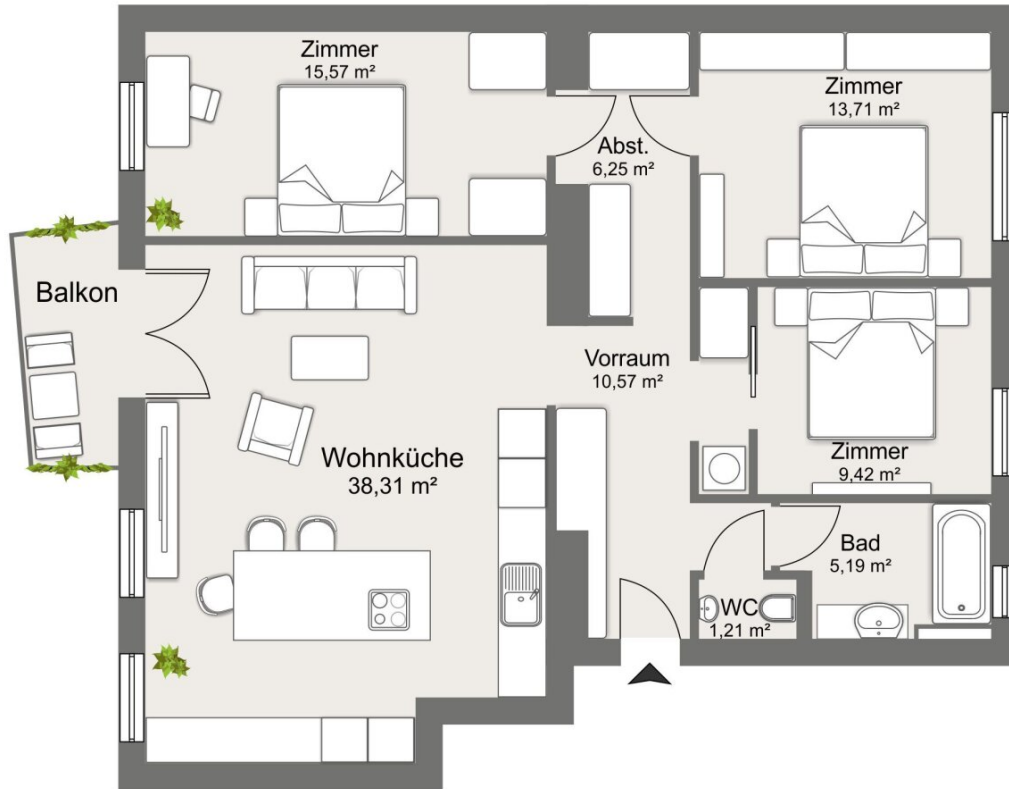
## Ihr Ansprechpartner

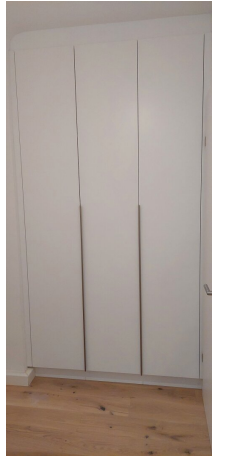


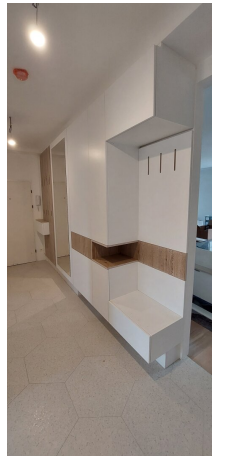
**Mag. Michael Schwarzl**

IMMOBILIEN-ATELIER76 GmbH













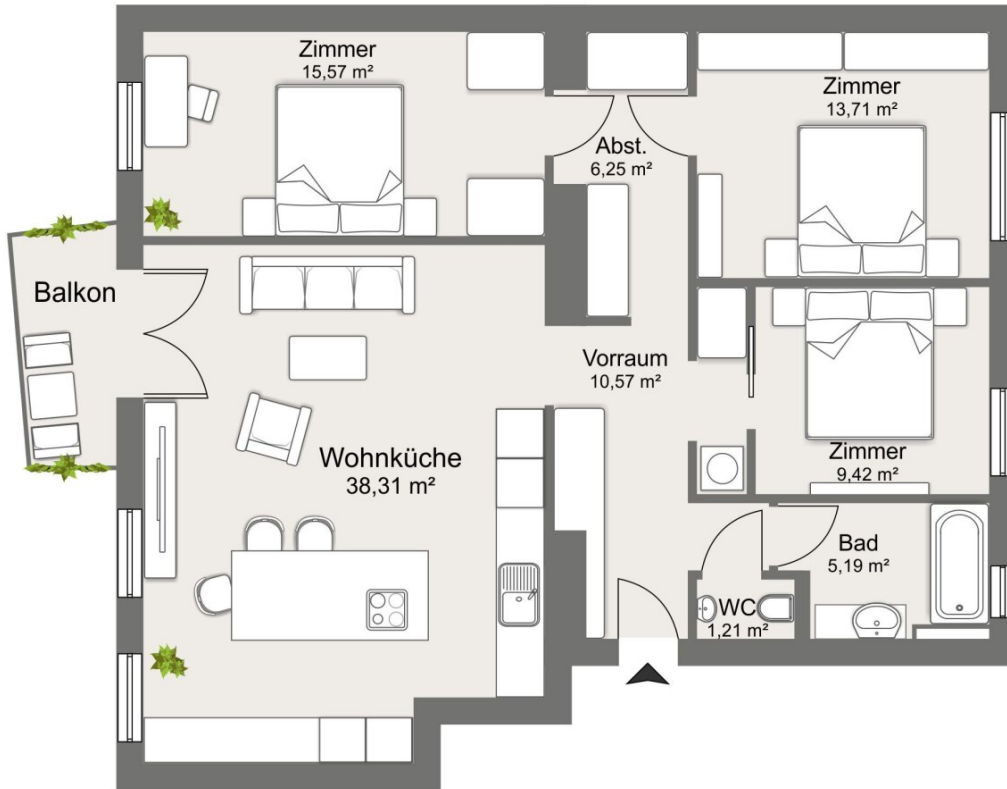














































































## Objektbeschreibung

### Exklusive, top-sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Luxus-Ausstattung – 1120 Wien

Diese lichtdurchflutete, hochwertig ausgestattete Wohnung im 4. Liftstock präsentiert sich nach umfassender Sanierung in einem erstklassigen Zustand. Die südwestliche Ausrichtung sorgt für sonnige Nachmittags- und Abendstunden, während die moderne Ausstattung höchsten Wohnkomfort garantiert.

#### Highlights der Wohnung:

? **Neuwertige Ausstattung:** Komplett neue **3-fach verglaste Isolierfenster** (42 dB Schalldämmwert) mit Innenjalousien & elektrischen Rollläden

? **Edles Badezimmer & WC:** Hochwertige **Dornbracht Regendusche** und **Graff Badewannenarmatur**

? **Luxus-Küche:** Exklusive **Poggenpohl-Küche** mit Premium-Geräten von **Gaggenau**

#### ? Perfekte Raumaufteilung:

- 3 ruhige **Schlafzimmer** (2 hofseitig)
- Großzügiger **Wohn-/Essbereich** mit Zugang zum **ca. 4 m<sup>2</sup> großen Balkon**
- ? **Attraktive Investition:** Die Wohnung ist befristet bis **15.06.2028** vermietet

- Netto-Mietzins: **€ 1.231,80 / Monat** (€ 14.781,60 p.a.)

- Rendite von über **2,0 %**

#### ? **Übernahme des Sanierungsdarlehens möglich:**

- Monatliche Rate: **€ 102,28**

- Offener Saldo per 10.01.2025: **€ 6.795,68**

- Fixzins: **2,5 %** bis 10.01.2031

## **Lage:**

Die Wohnung befindet sich in der **Schönbrunner Straße 205 / Längenfeldgasse 3-5, 1120 Wien**, einer gefragten Wohngegend mit exzellenter Infrastruktur und idealer Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

Vereinbaren Sie jetzt eine Besichtigung – eine Immobilie mit dieser Ausstattung und Rendite ist selten am Markt!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de) - <https://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap