

## Für Anleger: Schöne 3-Zimmer Wohnung mit Balkon zu kaufen.



Einrichtungsbeispiel - Schlafzimmer

**Objektnummer: 4619**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße 6
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3433 Königstetten
Baujahr:	1992
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,22 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 66,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Kaufpreis:	220.000,00 €
Betriebskosten:	159,76 €
USt.:	15,98 €
Provisionsangabe:	

7.920,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Friesinger**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln

H +436641435340

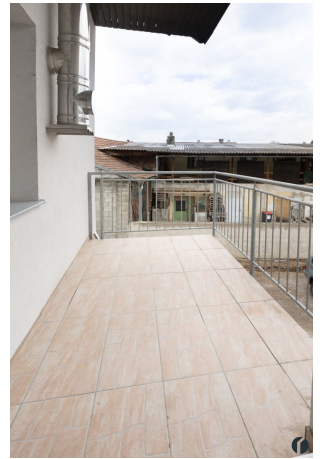


















## Objektbeschreibung

**In Königstetten können Sie nun Nähe Kirchenplatz eine bereits vermietete Eigentumswohnung für Anleger kaufen. Top 2 ist eine 3-Zimmer Wohnung mit Balkon, hat eine Wohnfläche von ca. 72,22m<sup>2</sup> und liegt im 1. Stock**

Sie betreten die Wohnung durch den Vorraum und einen Gang der sowohl auf den hofseitigen Balkon führt als auch in das Herzstück der Wohnung, die offene helle Küche. Von hier aus gelangen Sie in drei weitere Zimmer welche Sie zum Beispiel als Wohn-Schlaf und Kinderzimmer nutzen können. Das Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC verfügt auch über einen Waschmaschinen Anschluss sowie einen praktischen Handtuch Heizkörper.

**Die Wohnung ist bis zum 31.10.2029 befristet vermietet. Die monatliche Netto Miete beträgt € 621,39 für die Wohnung inkl. Parkplatz, die Netto Betriebskosten € 159,76. Die gesetzliche Rücklage von €1,06/m<sup>2</sup> beträgt € 76,55.**

Die Heizkosten (Haus Gaszentralheizung) und Kaltwasser werden mit den Betriebskosten vorgeschrieben. Dafür wird derzeit monatlich ein Akonto von € 64,70 inkl. USt für die Heizung und € 10,78 inkl. USt für das Wasser eingehoben. Strom bezieht der Mieter direkt vom Energieanbieter. Für Warmwasser gibt es einen Elektroboiler.

**Der Kaufpreis für diese Wohnung beträgt € 220.000,- Zusammen mit der Wohnung werden auch der Parkplatz Nr. 2 und 3 (derzeit nicht vermietet) verkauft. Die Kosten dafür betragen jeweils € 5.000,-. Der Gesamtkaufpreis beträgt daher € 230.000,-.**

Alle Wohnungen verfügen über ein geräumiges Kellerabteil. Die gezeigten Fotos wurden vor der jeweils letzten Vermietung gemacht. Einrichtungsbeispiele wurden digital erstellt.

Weitere relevante Dokumente wie Wohnungseigentumsvertrag und Nutzwertgutachten stellen wir Ihnen bei Interesse gerne zur Verfügung.

**Die Marktgemeinde Königstetten** liegt am Südrand des Tullnerfeldes und schließt direkt am Wienerwald an, der zu ausgedehnten Spaziergängen einlädt. Zwei Nahversorger sowie Fleischhauer, eine Gärtnerei sowie eine Farbengeschäft und mehrere Heurige befinden sich direkt im Ort. Ein reges Vereinsleben sowie div. Veranstaltungen in der Gemeinde runden das Angebot in der Gemeinde selbst ab. Weitere Lokalitäten, Einkaufsmöglichkeiten und div. Veranstaltungen finden sie im ca. 10 Fahrminuten entfernten Tulln.

### **Kindergarten & Schulen:**

Der örtliche Kindergarten sowie eine Volksschule sind direkt im Ort, weitere Schulen gibt es in Tulln (div. Mittelschulen, HAS, HAK, HBLA, Gymnasium)

## **Ärzte und Krankenhäuser:**

Eine allgemeinmedizinische Praxis sowie Zahnarzt und Tierarzt befinden sich direkt im Ort, weitere Ärzte sowie Apotheken in Tulln, wo sich auch das Universitätsklinikum befindet.

## **Öffentlicher Verkehr:**

Der Tullnerfelder Bahnhof ist in ca. 10 min Fahrtzeit erreichbar, wo im Halbstundentakt Wien-Westbahnhof in ca. 15 min erreichbar ist. Im benachbarten Zeiselmauer befindet sich ebenfalls ein Bahnhof der Linie S45, von wo sie im Halbstundentakt Wien-Heiligenstadt in ca. 30 min erreichen.

**Hinweis:** Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können. Wir weisen darauf hin, dass aufgrund wiederholter Beauftragung ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <100m  
Apotheke <4.425m  
Krankenhaus <6.425m  
Klinik <9.975m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <375m  
Schule <225m  
Universität <6.150m  
Höhere Schule <7.025m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <525m  
Bäckerei <3.600m  
Einkaufszentrum <7.775m

### **Sonstige**

Bank <5.000m  
Geldautomat <5.000m  
Post <2.125m

Polizei <100m

**Verkehr**

Bus <125m

Autobahnanschluss <7.850m

Bahnhof <2.975m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap