

**TOP VERMIETETE 2-ZIMMER-WOHNUNG IN SEHR GUTER  
LAGE**



**Objektnummer: 7320/282**

**Eine Immobilie von WISION HOME GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	58,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	106,34 €
<b>USt.:</b>	12,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Boris Bueer**

WISION HOME GmbH  
Graben 12/1-3  
1010 Wien

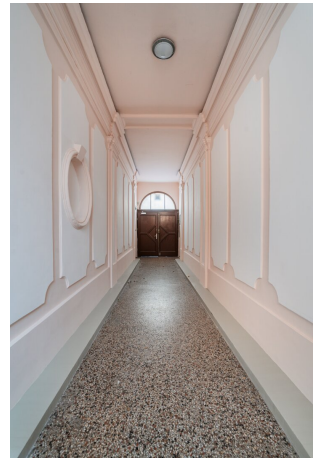
T +43 69919473730

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

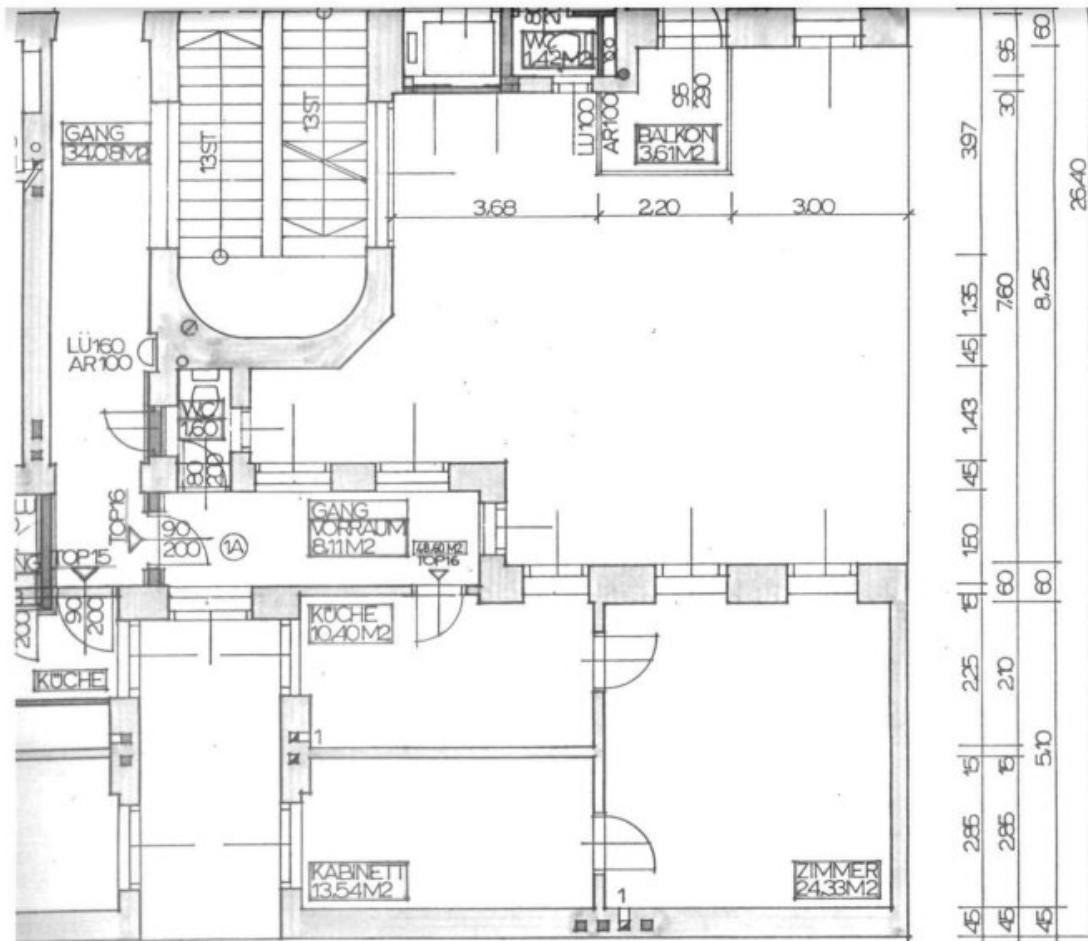












45	160	45	90	30	2.25	8.69
30	20	160	20	5.41	45	6.53
30	2.25	30	4.75	15	4.77	30
22.74						

45	2.95	15	2.25	15	1.50	45	1.43	45	1.35	397
45	2.85	15	2.10	60	760	30	95	60	8.25	26.40
45	5.10	60	60	8.25	26.40					

BODENBELAG: ZIMMER, WOHNKÜ., EINZELWR.: HOLZPARKETT  
 NASSRAUME, VORRAUM, AR: KERAM. PLATTEN



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine sanierte Eigentumswohnung in der Nähe des Belvederes im 3. Bezirk von Wien. Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer mit einer Gesamtfläche von ca. 58 m<sup>2</sup> und befindet sich in einem gepflegten Haus mit Lift.

Die Wohnung ist in einem sehr guten Zustand und bietet genügend Platz für eine kleine Familie oder ein Paar. Das Wohnzimmer ist hell und freundlich und bietet genügend Platz für eine gemütliche Sitzecke sowie einen Esstisch. Das Schlafzimmer ist ebenfalls geräumig und bietet genügend Platz für ein großes Bett sowie einen Kleiderschrank.

Die Küche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und bietet genügend Platz für die Zubereitung von Mahlzeiten. Das hofseitige Badezimmer ist modern und verfügt über eine Dusche und ein Waschbecken.

Das Haus verfügt über einen Lift, der den Zugang zur Wohnung erleichtert. Die Lage der Wohnung ist ideal für Pendler, da sie sich in der Nähe von öffentlichen Verkehrsmitteln befindet. Geschäfte und Restaurants sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

### **Eckdaten im Überblick:**

WNFL: ca. 58 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

WC: 1

Bad: 1

Lift: ja

### **Beschreibung:**

1 Vorraum

1 separate Einbauküche mit Fenster in den Innenhof

1 separat begehbare WC

1 separat begehbare Badezimmer inkl. Dusche, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss

1 Wohn/Esszimmer

1 Schlafzimmer (hofseitig)

Die Wohnung wurde bis 08/2029 um **EUR 999,43 Brutto** vermietet.

**Ausstattung:**

- Parkettböden
- Fliesen in den Nassräumen
- Fenster mit Mehrfachverglasung
- Gegensprechanlage
- Einbauküche

**Kosten:**

KP: EUR 279.000 ,--

Betriebskosten: EUR 106,36 ,-- exkl. 10% Ust.

Liftkostenkosten: EUR 22,71 exkl. 10% Ust.

Rep. Rücklage: EUR 59,62

Sanierungsdarlehen: 49,63

**Gesamt: EUR 251,21 inkl. 10% USt.**

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

**Kontakt:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Boris Buer unter 069919473730 oder unter [boris.bueer@wisionhome.at](mailto:boris.bueer@wisionhome.at)

Weitere Objekte auf: [www.wisionhome.at](http://www.wisionhome.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap