

## Helle 2-Zimmer-Wohnung mit durchdachter Raumaufteilung in 1100 Wien



**Objektnummer: 15676**

**Eine Immobilie von Hada Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	41,62 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	41,62 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 200,47 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,36
<b>Kaufpreis:</b>	185.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	66,36 €
<b>Heizkosten:</b>	43,28 €
<b>USt.:</b>	16,10 €

## Ihr Ansprechpartner



### Herr Aldin Dacic

Hada Real  
Pappenheimgasse 47 / 1-2  
1200 Wien

T +43 664 1020156

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





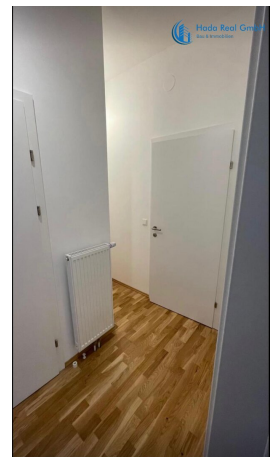




Hada Real GmbH  
Bau & Immobilien



Hada Real GmbH  
Bau & Immobilien



Hada Real GmbH  
Bau & Immobilien





## Objektbeschreibung

Willkommen in dieser charmanten Wohnung in der Senefeldergasse 11, 1100 Wien, die auf 41,62m<sup>2</sup> und im 2. Liftstock ein perfektes Zuhause für Singles oder Paare bietet.

### Wohnungshighlights:

- **Durchdachte Raumaufteilung:** Die Wohnung umfasst ein geräumiges Zimmer mit integrierter Küche, ein separates Zimmer sowie einen praktischen Vorraum.
- **Modernes Bad:** Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und bietet WC und Waschtisch in einem kompakten, funktionalen Raum.

### Vermietet bis 2026:

- **Mietvertrag:** Befristet vom 1. März 2023 bis 28. Februar 2026 (Möglichkeit eines früheren Auszugs nach Absprache mit dem Mieter)
- **Gesamtmiete:**
  - € 810,49 (inkl. BK, Heizung und USt.)
  - Nettorendite: ca. bei 4% p.a.
- **Kaution:** € 2.000,- wurden vom Mieter an den Vermieter hinterlegt



Die Miete wird gemäß dem Verbraucherpreisindex 200 (VPI 200) angepasst, sodass Sie sich auf faire Bedingungen verlassen können.

### **Lage & Umgebung:**

Direkt neben dem Viktor-Adler-Markt: Die Wohnung liegt im Herzen des 10. Bezirks in Wien und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel und vielseitige Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Umgebung vereint urbanes Leben mit einer angenehmen Wohnatmosphäre.

### **JETZT NEU - Zusätzliche Unterstützung für Ihren Wohntraum:**

Als Immobilienmakler und erfahrenes Bauunternehmen bieten wir Ihnen ein umfassendes Netzwerk und Know-how an. Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung, oder wünschen Sie eine maßgeschneiderte Küche und hochwertige Badezimmermöbel? Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung und können Ihnen passgenaue Lösungen anbieten – damit Sie sich in Ihrem neuen Zuhause rundum wohlfühlen.

### **Kontakt:**

Herr Aldin Dacic

00436641020156

*Konz. Immobilienmakler & Baugewerbetreibender*

*Geschäftsführer & Gesellschafter*

*Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass wir nur Anfragen mit Vor- und Nachname und Telefonnummer entgegennehmen können. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer/Mieter und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Wir möchten darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches und familiäres Nahverhältnis zum Abgeber besteht. Manche Bilder wurden AI modifiziert. Machen Sie sich am Besten selbst ein Bild von der angebotenen Immobilie.*

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 <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap