

**LOGGIATRAUM: Sonnige 3-Zimmer Wohnung mit
verglaster Loggia nahe U-Bahn - BEFRISTET VERMIETET**



Objektnummer: 1066

**Eine Immobilie von DFi - Immobilitentreuhand & Financial
Consulting GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1971
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,48 m ²
Gesamtfläche:	89,04 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 77,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	350.000,00 €
Betriebskosten:	119,26 €
USt.:	15,55 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

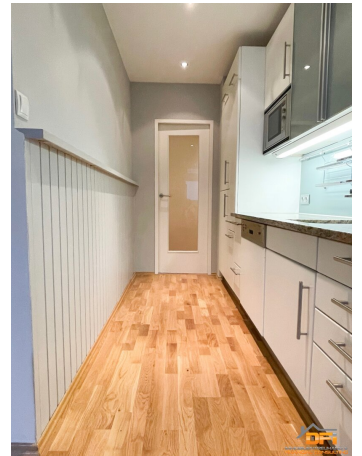


Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A.

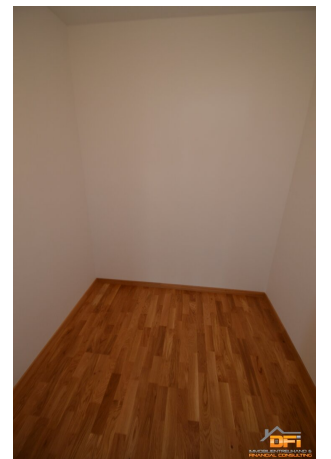
DFi - Immobilitentreuhand & Financial Consulting GmbH
Linzer Straße 377/1-2
1140 Wien

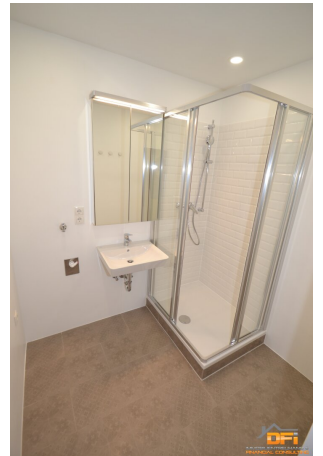




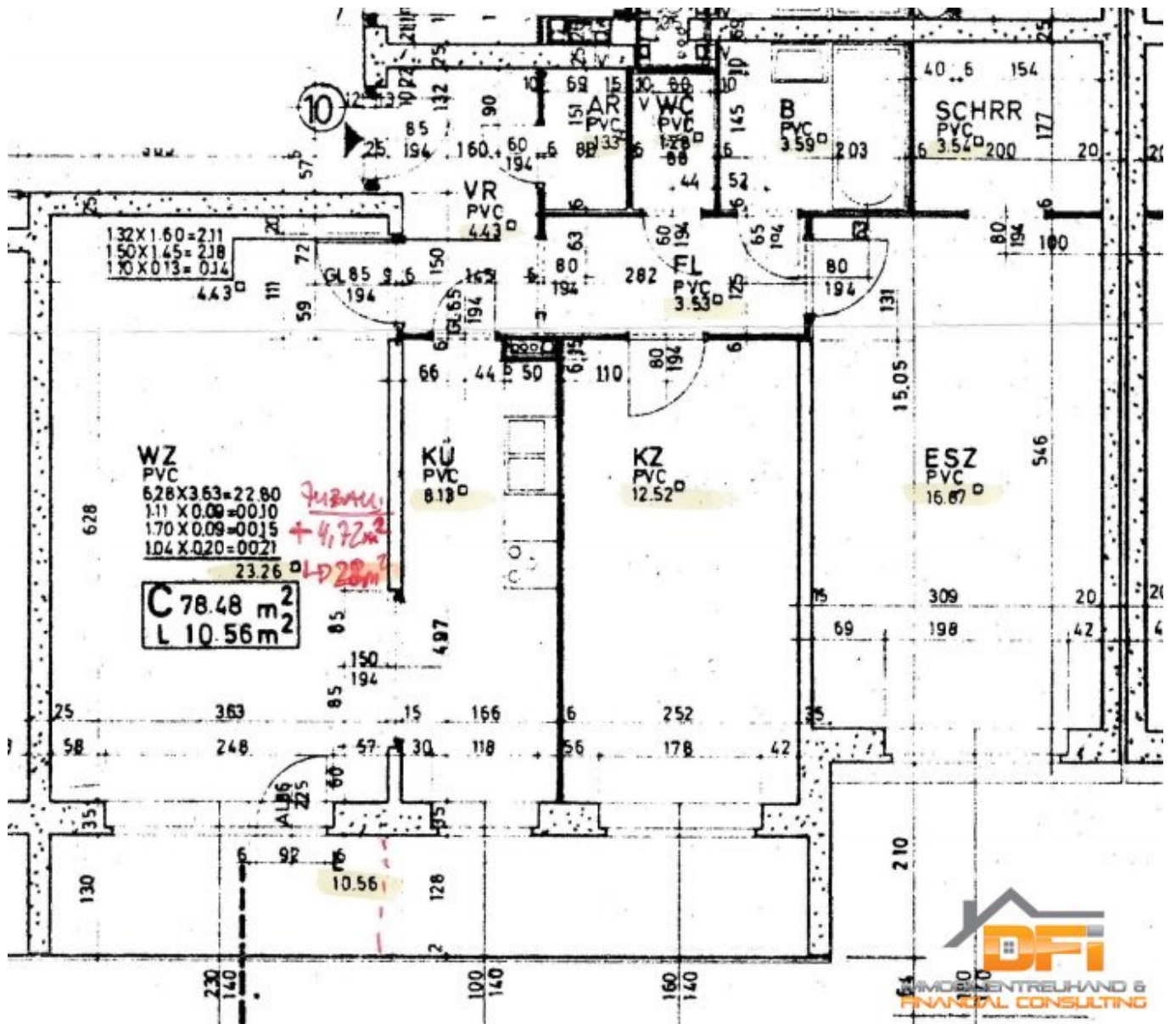












Objektbeschreibung

3-Zimmer Loggia-Wohnung mit gutem Grundriss in zentraler Lage

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock (mit Lift) eines gepflegten Neubaus der 70er Jahre, liegt in einer zentralen Wohngegend des 20. Wiener Gemeindebezirkes und bietet auf rd. 90m² Gesamtfläche alles was das Herz begehrt.

Grundriss: Vorraum, Toilette, großes Wohnzimmer mit angrenzender, voll ausgestatteter Küche, 2 zentral begehbare Schlafzimmer, Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, Abstellraum, begehbare Garderobe, komplett verglaste Loggia

Aufgrund der zentralen Begehrbarkeit der beiden Schlafzimmer würde sich diese Wohnung auch sehr gut für eine 2er WG eignen.

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

Vorzimmer: Die Wohnung wird durch eine klassische Eingangstür betreten. Dieser Bereich ist mit einem Parkettboden ausgestattet.

Badezimmer: Das Bad ist mit modernen Fliesen ausgestattet und verfügt über eine Dusche mit Glaswand sowie einen Waschmaschinenanschluss.

WC: Das separat begehbare WC ist ebenfalls modern verflieset.

Wohnzimmer: Dieses Zimmer ist äußerst großzügig ausgelegt und bietet genug Platz für einen Wohn- als auch Essbereich. Auch hier ist ein heller Parkettboden verlegt. Von hier aus kann man direkt die verglaste Loggia betreten, welche zur Gänze in den Wohnraum integriert wurde, da das Fenster und die Tür vom Wohnzimmer in die Loggia entfernt wurde.

Küche: Die DAN-Einbauküche mit wunderschöner Stein-Arbeitsplatte verfügt über alle notwendigen Einbaugeräte (inkl. Geschirrspüler) und bereits in der Miete inkludiert. Im Küchenbereich sind moderne Fliesen verlegt.

2 Schlafzimmer: Beide Zimmer ist sehr hell und freundlich und bieten ausreichend Platz. Auch diese beiden Räume sind mit Parkettboden ausgestattet. Ein Schlafzimmer verfügt über eine große begehbare Garderobe/Abstellraum.

Abstellraum: Dieser Bereich bietet ausreichend Stauraum für Staubsauger und Co.

Verglaste Loggia: Dieser Bereich ist durch die Isolierverglasung ganzjährig benutzbar und durch die südwestseitige Ausrichtung sehr sonnig und freundlich.

Ein Anschluss für TV und Internet ist natürlich direkt in der Wohnung vorhanden.

Beheizt wird das Objekt mit einer klassischen Zentralheizung; das monatlich zur Vorschreibung gelangende Akonto beträgt derzeit rd. EUR 260,84.

Ein Kellerabteil rundet dieses interessante Angebot ab.

Im Haus gibt es außerdem einen Innenhofbereich mit Spielplatz und eine Waschküche.

Das Objekt ist aktuell bis zum 14.12.2028 befristet vermietet; der aktuelle monatliche Nettomietzins beträgt EUR 868,28 unter Anwendung der Kleinunternehmerregelung.

Auf den Kaufpreis von EUR 350.000,-- gerechnet würde sich eine Rendite von rd. 2,98 % ergeben.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Ärzte, Restaurants...) sind in näherer Umgebung vorhanden.

Die öffentliche Anbindung ist als sehr gut zu bezeichnen:

U6 - Dresdner Straße: rd. 4 Gehminuten entfernt

S-Bahn Traisengasse: rd. 3 Gehminuten entfernt

Straßenbahnlinie 2: rd. 4 Gehminuten entfernt

Buslinie 37A: rd. 2 Gehminuten entfernt

Entspricht dieses Objekt genau Ihre Vorstellungen? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren

Sie uns direkt unter anfrage@dfi.co.at.

Wir freuen uns von Ihnen zu lesen!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

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 <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap