



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 4638

erstellt am : 05.09.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 350000€

Straße:

1200 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 78.48m<sup>2</sup>

Grundfläche: 89.04m<sup>2</sup>

### **Kontaktinformationen:**

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

Tel:

office@dfi.at

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



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. 90m<sup>2</sup>

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 Begehbarkeit 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](mailto:anfrage@dfi.co.at).

Wir freuen uns von Ihnen zu lesen! Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;500m  
Krankenhaus &lt;500m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;1.000m  
Höhere Schule &lt;1.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;500m  
Bank &lt;500m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;500m  
Straßenbahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;1.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:  
OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 89.04m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 78.48m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

hwbwert: 77m<sup>2</sup>

hwbklassse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 350000€

Nebenkosten: 119.26€

## Kontaktinformationen

Vorname: Mag.(FH) Daniel

Nachname: Fichtenbauer, M.A.

E-Mail: office@dfi.at