

Inserat ID: 156763

erstellt am : 15.06.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 220000€

Straße:

1100 Wien, Favoriten

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Mahmod Mahmod

Tel: +43 664 426 1306

m.farokhnia@lagun-real.at

Wohnfläche: 47.2m<sup>2</sup>

### Perfekt für Anleger, 1 Zimmerwohnung in der Laxenburgerstraße 3,9 % Ankaufsrendite!



### Perfekt für Anleger, 1 Zimmerwohnung in der Laxenburgerstraße

Diese gut aufgeteilte 1-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre optimale Raumgestaltung, eine separate Küche sowie ihre ausgezeichnete Lage in Favoriten. Ob als Kapitalanlage oder nach Beendigung des Mietvertrages als Eigennutzung ? dieses Objekt bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Highlights der Wohnung

Wohnfläche: ca. 47,2 m<sup>2</sup>  
5. Liftstock ? bequem erreichbar  
Möbliert ? sofort bezugsfertig  
Separate Küche mit Essbereich  
Helles Wohn-/Schlafzimmer  
Badezimmer mit Badewanne  
Separates WC  
Kellerabteil (ca. 2 m<sup>2</sup>) für zusätzlichen Stauraum  
Gepflegter Neubau, Baujahr 1952

Die Wohnung ist bis zum 31.12.2028 befristet vermietet.  
Der monatliche Hauptmietzins beträgt netto ? 704,37 zzgl. 10% USt. zzgl. Betriebskosten

Perfekte Lage && Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer aufstrebenden Wohngegend mit ausgezeichneter Infrastruktur:

Nahversorgung && Freizeit:

Supermarkt: 25 m  
Bäckerei: 125 m  
Einkaufszentrum: 600 m  
Arzt: 50 m, Klinik: 75 m, Apotheke: 300 m

Bildung && öffentliche Einrichtungen:

Schule: 125 m  
Kindergarten: 250 m  
Universität: 1.125 m  
Polizei && Post: 250-375 m

Verkehrsanbindung:

U1 Keplerplatz: 400 m (Direktverbindung ins Stadtzentrum)  
Straßenbahn: 160 m  
Bus: 125 m  
Bahnhof: 225 m

Die Innenstadt ist durch die U1 in wenigen Minuten erreichbar, und der nahegelegene Hauptbahnhof Wien bietet optimale Anbindungen.

Ihr Ansprechpartner



## Eckdaten

Wohnfläche: 47.2m<sup>2</sup>

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuernng: Gas,

hwbwert: 62.9m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.52m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Em<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 220000€

Nebenkosten: 94.72€

## Kontaktinformationen

Vorname: Mahmod

Nachname: Mahmod

Tel.: +43 664 426 1306

E-Mail: [m.farokhnia@lagun-real.at](mailto:m.farokhnia@lagun-real.at)