



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 23032

erstellt am : 10.11.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 150000€

Straße: Kirchefeldgasse

1120 Wien, Meidling

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Helene Christiani

Tel:

christiani@feeling-home.at

Wohnfläche: 31.6m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 43.05m<sup>2</sup>

**FRÜHJAHRSAKTION! \* Clever Investieren \* Mit großer  
Terrasse! \* Kurzzeitvermietung im WEG-Vertrag  
geregelt!**



**DIE WOHNUNG IST AUCH FÜR KURZZEITVERMIETUNGEN GEEIGNET!**

Die Wohnung liegt im 2. Liftstock und besticht mit ihrer großen, hofseitigen Terrasse. Das Haus wurde 2018 errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Das Ein-Zimmer-Apartment bietet einen großen Wohn- und Essereich mit bodentiefen Fenstern. Die Wohnung wird möbliert verkauft. Das Badezimmer ist mit einer großen Dusche, einem Waschtisch, sowie einem WC

ausgestattet. Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

## HIGHLIGHTS

Ruhige Innenhoflage  
Große Terrasse  
Modern möbliert  
Geeignet für Kurzzeitvermietung (geregelt im WEG-Vertrag)

## HARD FACTS

Fußbodenheizung  
Hochwertiger Parkett  
3-fach-verglaste Kunststoff-Alu-Fenster  
Elektrische Rollos  
Gas-Zentralheizung  
Kellerabteil  
Waschküche  
Fahrradraum

## INFRASTRUKTUR

Gute Lage: Supermärkte wie Hofer, Billa und Lidl, eine Drogerie (dm) und eine Bäckerei befinden sich in der Nähe, sowie alle erforderlichen Einrichtungen wie eine Trafik, Apotheke und zahlreiche Ärzte (Allgemein-, Zahn- und Fachärzte). Diverse Restaurants, Bars und Cafés liegen einige Gehminuten entfernt.

## PERFEKTE ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

Buslinie 62A Kirchfeldgasse (ca. 80 m)  
Lokalbahnhof Hetzendorf in ca. 15 Gehminuten oder mit dem Bus erreichbar  
Straßenbahn 62 Breitenfurter/Altmannsdorfer Straße in ca. 920 m

## SONSTIGES

FRÜHJAHRSAKTION! Der angegebene Preis von EUR 150 000, - versteht sich als Nettokaufpreis!  
Die Wohnung wird mit ausgewiesener Mehrwertsteuer verkauft. Der Nettokaufpreis beträgt bis zum

31.05.2024 nur EUR 150 000, - und der Bruttokaufpreis EUR 180 000, -. Die Kaufnebenkosten werden immer vom Bruttokaufpreis berechnet!

Ein Investor hat die Möglichkeit, rechtzeitig einen Umsatzsteuer-Überrechnungsantrag beim Finanzamt zu stellen. Durch die Überrechnung des Vorsteuerguthabens muss der Käufer nur noch den Nettobetrag des Kaufpreises der Vorsorgewohnung bezahlen und erspart sich die Zwischenfinanzierung der vom Verkäufer verrechneten Umsatzsteuer. Dem Vorteil des Käufers steht kein Nachteil des Finanzamtes gegenüber, da das Vorsteuerguthaben des Käufers ohnehin ausbezahlt werden muss.

Besichtigungstermine können nach telefonischer oder schriftlicher Voranmeldung vereinbart werden! Besichtigen Sie gleich virtuell auf [www.feeling-home.at](http://www.feeling-home.at). FEELING HOME freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme, verpassen Sie nicht die seltene Gelegenheit diese interessante Anleger Wohnung erwerben zu können.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können.

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter [christiani@feeling-home.at](mailto:christiani@feeling-home.at).

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gern danach!«

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;1.000m  
Apotheke &lt;1.000m  
Klinik &lt;1.000m  
Krankenhaus &lt;1.000m  
Kinder &lt;1.000m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;750m  
Universität &lt;3.250m  
Höhere Schule &lt;2.750m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;1.000m  
Bank &lt;1.000m  
Post &lt;1.000m  
Polizei &lt;1.250m  
Verkehr  
Bus &lt;250m  
U-Bahn &lt;1.000m  
Straßenbahn &lt;1.000m  
Bahnhof &lt;1.000m  
Autobahnanschluss &lt;1.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 31.6m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 43.05m<sup>2</sup>

Zimmer: 1

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 35.65m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.82m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 150000€

Nebenkosten: 148.47€

## Kontaktinformationen

Vorname: Helene

Nachname: Christiani

E-Mail: [christiani@feeling-home.at](mailto:christiani@feeling-home.at)