



Inserat ID: 42751

erstellt am : 20.02.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 289000€

Straße:

1110 Wien, Simmering

Wien Österreich

Wohnfläche: 55.4m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 61m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Farzin Dadgar

Tel: +43 664/175 48 18

[dadgar@stibi-immo.at](mailto:dadgar@stibi-immo.at)

## Tolle Anlagemöglichkeit!!! Moderne 2 Zi-Wohnung mit Loggia + Garage Nähe Schloß Neugebäude befristet vermietet



In guter Lage des 11. Bezirkes sucht diese tolle 2-Zimmer Wohnung mit Lift, Loggia und Tiefgaragenplatz einen neuen Eigentümer bzw. eine neue Eigentümerin.

Die Wohnung ist zur Zeit befristet bis 12/2026 um ? 950,- (Brutto-Gesamtmiete) vermietet und kann anschließend selbst genutzt oder wieder vermietet werden.

Diese moderne Wohnung befindet sich unweit des Schlosses Neugebäude und der U-Bahn Station Simmering und bietet auf Grund der durchdachten Architektur viel Licht und Ruhe.

Das Haus, in dem sich diese 2 Zimmer Wohnung befindet, wurde im Jahr 2017 errichtet und ist in einem sehr guten Zustand.

Die Wohnung mit einer Wohnnutzfläche von ca. 62 m<sup>2</sup> befindet sich im 1. Liftstock und bietet folgende Aufteilung:

Vorraum

Abstellraum

Wohnzimmer mit offener Küche (22,50 m<sup>2</sup>)

Schlafzimmer (13,30 m<sup>2</sup>)

WC

Loggia (5,70 m<sup>2</sup>)

Die Wohnräume sind alle hofseitig ausgerichtet und daher ruhig. Die Wohnung wird mittels Deckenaktivierung (modernste Technik) beheizt bzw. gekühlt. Die Wohnräume verfügen über Parkettböden und die Nassräume über Fliesen. Ein geräumiger und trockener Kellerabteil rundet dieses tolle Angebot ab. Auf Wunsch kann ein Einzelparkplatz in der Tiefgarage zu der Wohnung dazu gekauft werden.

Auf Grund der Lage sind alle Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar.

Öffi-Anbindung:

Bus: 73A, 71B

U-Bahn: U3 Simmering

Kaufpreis Wohnung: ? 289.000,-

Garagenplatz: ? 27.000,-

BK + Rücklage (Wohnung & Garage) : ca. ? 211,-

Das Angebot gilt bis auf weiteres freibleibend, spätere Änderungen vorbehalten. Eine Weitergabe der Informationen bedarf der Zustimmung der Eigentümer bzw. STIBI Immobilien GmbH.

Die angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Falls Sie selbst eine Immobilie verkaufen oder vermieten wollen oder Immobilienfinanzierung brauchen, würde ich Ihnen gerne behilflich sein.

Weitere Objekte finden Sie unter: [www.stibi-immobilien.at](http://www.stibi-immobilien.at) Für weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ihr Ansprechpartner :

Hr. Farzin Dadgar

STIBI Immobilien

[dadgar@stibi-immo.at](mailto:dadgar@stibi-immo.at)

Tel:0664/175 48 18 Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 55.4m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 61m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 23.39m<sup>2</sup>

hwbklasse: Am<sup>2</sup>

fgeewert: 0.69m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 289000€

Nebenkosten: 141.12€

## Kontaktinformationen

Vorname: Farzin

Nachname: Dadgar

Tel.: +43 664/175 48 18

E-Mail: dadgar@stibi-immo.at