

Pendlerwohnung - ruhige Lage gute Verkehrsanbindung



Objektnummer: 14639

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien,Meidling
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	34,60 m ²
Nutzfläche:	38,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,12 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	199.900,00 €
Kaufpreis / m²:	5.777,46 €
Betriebskosten:	120,19 €
Heizkosten:	42,41 €
USt.:	32,52 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

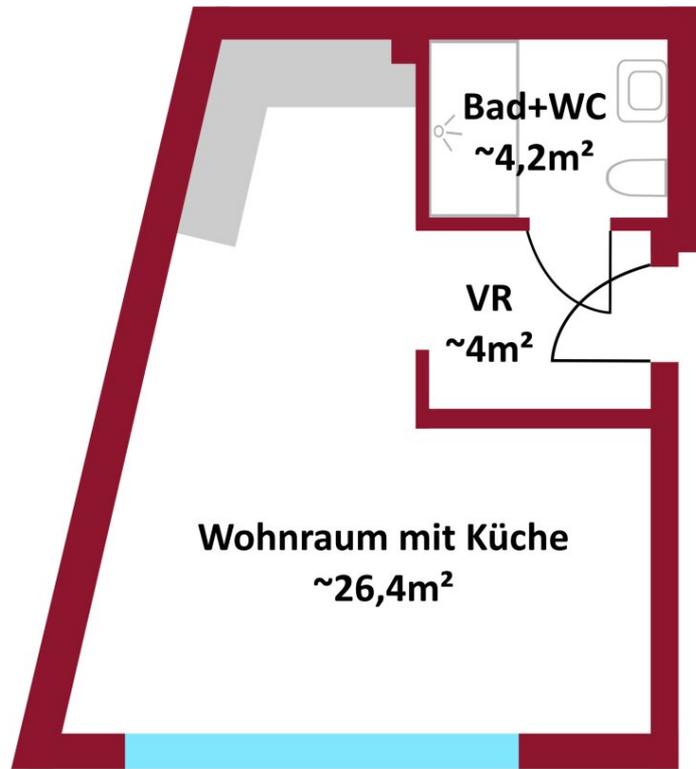
Ihr Ansprechpartner

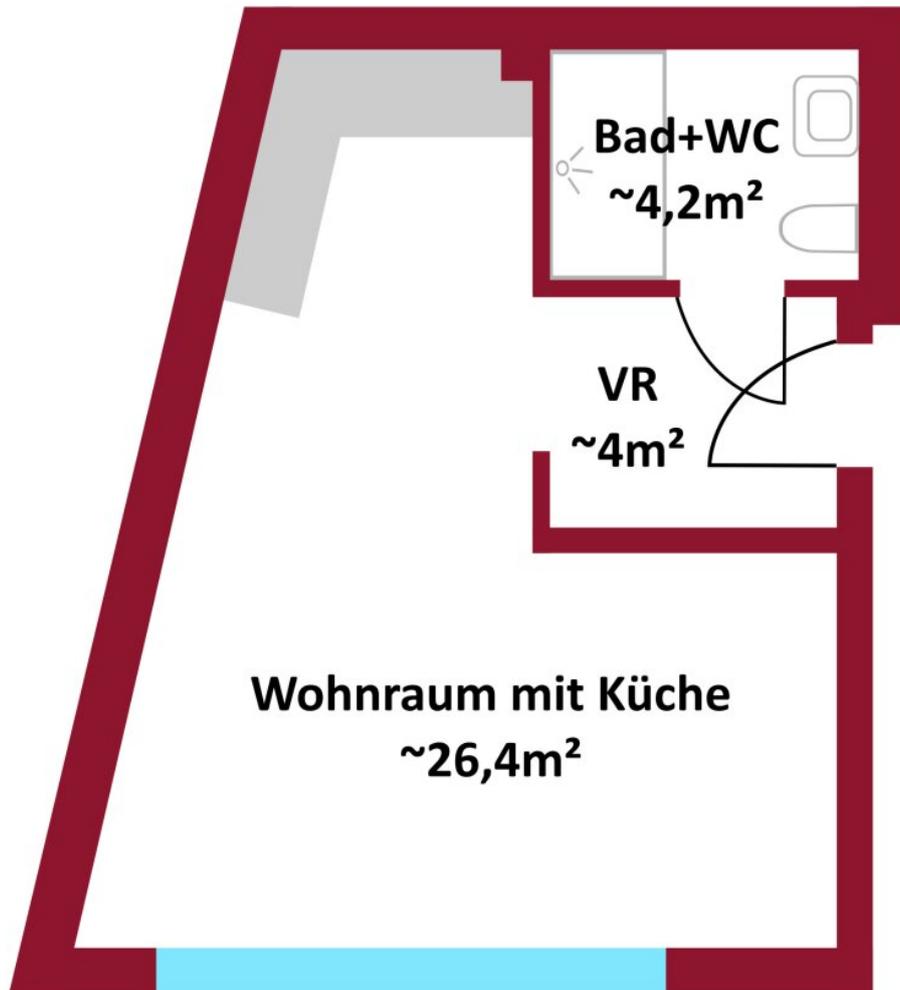


Wolfgang Schoiswohl









Objektbeschreibung

Der Schnitt dieser Wohnung ist vergleichbar mit jenem eines Hotelzimmer und eignet sich daher perfekt für Pendler oder als Zweitwohnung in der Bundeshauptstadt .

Die 2020 erbaute, barrierefreie Wohnung liegt im ersten Liftstockwerk in einer ruhigen Gasse an der Grenze zwischen 12. und 23. Wiener Gemeindebezirk.

Die offene Wohnung - mit einem hochwertigen Parkettboden ausgestattet - ist gegliedert in einen Vorzimmerbereich von dem man in den Wohnbereich (26,24 m²) gelangt, der sich in einen Küchenteil und eine Wohn/Schlafbereich gliedert.

Das Badezimmer ist top ausgestattet mit bodenebener Dusche, Waschbecken und WC - Laufen-Keramik, Hansaarmatur und deckenhohen Fliesen.

Die Küchenzeile besteht aus Ceranfeldherd, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühlgefrierschrank sowie einer Waschmaschine.

Das helle Wohnzimmer besticht durch die bodentiefen Fenster in bester Qualität mit französischem Balkon.

Die Wohnung wird mittels Zentralheizung über die Fußbodenheizung beheizt. Die Kosten für Heizung und Warmwasser sind in den monatlichen Betriebskosten schon inkludiert.

Ein eigenes Kellerabteil, eine Waschküche (inklusive Wäschetrockner) und ein Fahrradabstellraum sollen nicht unerwähnt bleiben.

Die Gegend ist geprägt von Einfamilienhäusern und trotz bester Infrastruktur in Fußnähe, hat Altmannsdorf als ein Teil von Meidling seinen ruhigeren Charakter nicht verloren. Zur Liesing mit endloslangen Spazier- und Radwegen sind es nur wenige Minuten.

Im Umkreis der Wohnung befinden sich einige Parkanlagen und Sportmöglichkeiten, Bäckereien und Gastronomie, Ärzte und das Gesundheitszentrum Hetzendorf, eine Apotheke und die Wiener Innenstadt ist mit den Wiener Linien in 25 Minuten erreicht. Die Bushaltestelle befindet sich nur 50 m entfernt von wo aus man in 10 Minuten in Meidling ankommt.

Diese Wohnung eignet sich hervorragend als Investitionsobjekt und ist optimal auch als Zweitwohnsitz in Wien, der alles bietet, was man in einer Wohnung und der Umgebung benötigt.

Bei Kauf als Vorsorgewohnung - also zur Vermietung -reduziert sich der Preis um die im Preis enthaltene Mehrwertsteuer von 20% und damit beträgt der Gesamtpreis dann

auf rund € 166.600-, (die Mehrwertsteuer wird rückvergütet).

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Gerne zeige ich Ihnen die Wohnung persönlich und steh gerne für Ihre Fragen zur Verfügung.

Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!

Wolfgang Schoiswohl

wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at

Mobile: [+43 664 345 56 67](tel:+436643455667)

<http://www.ringsmuth.at/>

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit der Abgeberin/dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap