

## KONTAKT



### Maria Kohler

Mobil : +43 664 158 5055  
E-Mail : [maria.kohler@immotrading.at](mailto:maria.kohler@immotrading.at)  
Büro : ImmoTrading GmbH  
Adresse : 1010 Wien, Kärntner Ring 5-7  
[Weitere Objekte von diesem Makler](#)



## GRUNDDATEN

Objekt Nummer: **3056/1206**  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Wien**  
Adresse: **1020 Wien, Leopoldstadt**  
Kaufpreis: **€ 560.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 72,82 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **2**

## BESCHREIBUNG

### GROSSZÜGIGE 2-ZIMMER-ANLEGERWOHNUNG MIT BALKON AN DER DONAU

2-Zimmerwohnung mit Balkon, Kellerabteil und 1 Parkplatz in der Tiefgarage steht zum Verkauf.

Nutzfläche: 75 qm inkl. Balkon und Kellerabteil, 4.OG

Die Wohnung ist aktuell für 4 Jahre vermietet. Der neue Eigentümer kann den Vertrag verlängern oder mit einer Frist von 3 Monaten kündigen.  
Monatsmiete: 1.058 Euro (exkl. Betriebs- und Energiekosten)  
Betriebskosten: 123,34 Euro pro Monat

1 Parkplatz (12,50 qm) in der Tiefgarage:  
Für 74,68 Euro + BK pro Monat vermietet, unbefristet mit monatlicher Kündigungsfrist

#### Wohnungseinrichtung:

Vorzimmer: Spiegel und Garderoben  
Küche: neue Küche inkl. Küchengeräten und Kühlschrank  
Badezimmer: Badezimmereinrichtung, Toilette, Duschwand, Badewanne, Waschbecken, Handtuchheizung, Alibert  
Wohnung: Lampen mit Fernsteuerung im Wohnzimmer, Schlafzimmer und Vorraum  
Gäste-WC: Alibert, Toilette

#### Lage/Verkehr/Infrastruktur:

Ein Billa befindet sich direkt gegenüber, eine Apotheke einen Häuserblock entfernt. Die Station "Holubstraße" der Buslinien 11A und 11B liegt nur ein paar Schritte entfernt. In einer Gehzeit von 16 Minuten ist die U1-Station "Vorgartenstraße" oder in einer Gehzeit von 18 Minuten die U6- und S-Bahn-Station "Handelskai" zu erreichen. Die Fahrzeit in das Stadtzentrum Wiens (Stephansplatz) beträgt mit dem PKW ca. 15 Minuten und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ca. 20 Minuten.

Verkaufspreis: 560.000 Euro + 3% Provision zzgl. UST + staatliche Steuer  
Für weitere Informationen und die Besichtigung zögern Sie bitte nicht uns zu kontaktieren.

Kaufpreis: € 560.000,-  
Betriebskosten: € 131,-  
Ertrag: € 12.706,-  
Käuferprovision: 3% zuzüglich 20% MwSt

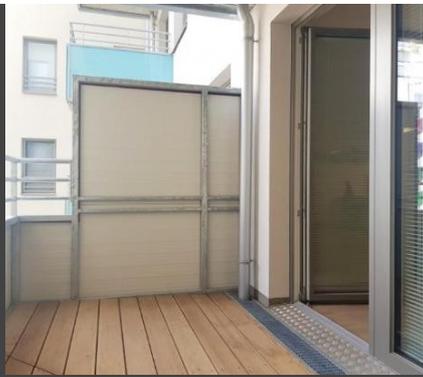
Wohnfläche: ca. 72,82 m<sup>2</sup>  
Balkonfläche: 2 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2  
Bäder: 2  
WC: 2  
Keller: Ja  
Lift: Ja  
Anzahl d. Balkone: 1  
Möblierung: teilweise möbliert  
Heizung: Fußbodenheizung  
Baujahr: ca. 2017  
Zustand: sehr gut  
Geschosszahl: 1  
Stockwerk: 4  
Garage: 1  
HWB: 20.8 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HWB: A  
FGEE: 0.84  
Klasse FGEE: A

**Öffentliche Anbindung:** U-Bahn, Schnellbahn, Strassenbahn, Bus; **Schlafzimmer:** 1; **Ausstattung:** DV Verkabelung, Gegensprechanlage, Neubau







IMMOTRADING GMBH  
Kärntner Ring 5-7, 1010 Wien, Österreich  
+43 664 350 4000  
office@immotrading.at

Impressum

## KONTAKTFORMULAR

Name \*

Straße, Haus-Nr.

PLZ, Stadt

Telefon \*

E-Mail \*

