

Exposé

Wohnung in Wien

**RESERVIERT Ohne Provision | Sonnige 2 Zimmer
Wohnung mit Balkon in Sonnwendviertel**



Objekt-Nr. OM-409107

Wohnung

Verkauf: **290.000 €**

Ansprechpartner:
Asen

Bloch-Bauer-Promenade 30
1100 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	2018	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	55,62 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	5. OG
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

2-Zimmer-Anlegerwohnung mit Balkon – Neubau 2018, vermietet, Helmut-Zilk-Park, Nähe Hauptbahnhof – provisionsfrei

Helle 2-Zimmer-Wohnung (55,6 m² + 6,5 m² Balkon) im 5. Liftstock, südostseitig ausgerichtet. Moderner Neubau aus 2018, sehr guter Zustand, voll ausgestattete Küche, Bad mit Wanne & WM-Anschluss, Abstellnische, Kellerabteil, Fernwärme, privater Spielplatz für das Wohnhaus.

Ausstattung

- 2 Zimmer, 55,6 m² Wohnfläche, 6,5 m² Balkon
- Südost-Ausrichtung – hell & ruhig
- Moderner Neubau (2018)
- Sehr guter Zustand
- Voll ausgestattete Küche
- Bad mit Wanne, WC & WM-Anschluss
- Abstellnische + Kellerabteil
- Fernwärme & Isolierglasfenster

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Eine moderne, helle und bestens vermietbare 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon, ideal für Anleger, in die Wert auf folgendes legen:

- Sicherheit
- sofortige Rendite
- Neubau 2018
- starke Lage

Perfekt für Anleger:

- Vermietet – Vertrag befristet auf 3 Jahre läuft 11.2026 ab
- Sofortige Einnahmen, kein Leerstandsrisiko
- Neubau = geringe Instandhaltung
- Provisionsfrei direkt vom Eigentümer

Alle Angaben ohne Gewähr.

BITTE KEINE MARKLERANFRAGEN!

Lage

Top-Lage am Helmut-Zilk-Park (Sonnwendviertel) unmittelbare Nähe vom Hauptbahnhof

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in wenigen Minuten erreichbar:

- Supermarkt
- Trafik
- Restaurants
- Bäckereien
- Kindergärten und Schulen
- medizinische Versorgung u.v.m

Öffentliche Anbindung:

- Straßenbahn D – ca. 3 Gehminuten
- Straßenbahn 11 & 6 – ca. 6 Gehminuten
- Bus 14A – ca. 5 Gehminuten
- Hauptbahnhof – ca. 10 Gehminuten (U1, Regionalexpress, S-Bahn)

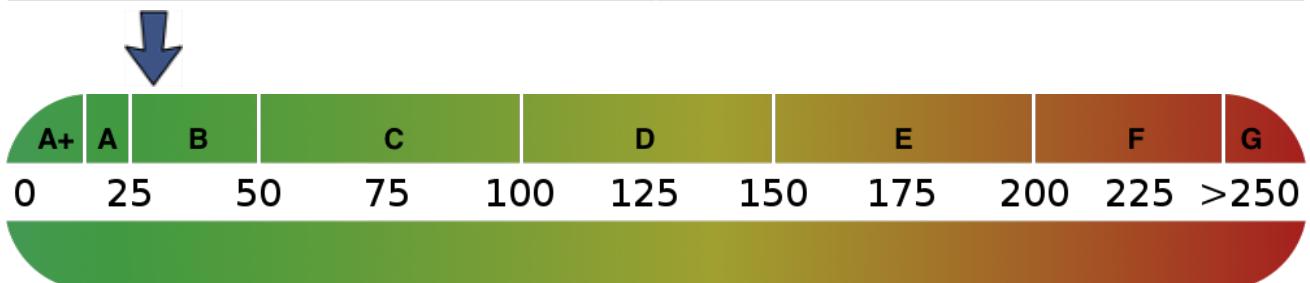
Die Lage zählt zu den besten Vermietungsstandorten in Wien – perfekt für zuverlässige Auslastung und geringe Leerstandsrisiken.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	29,67 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



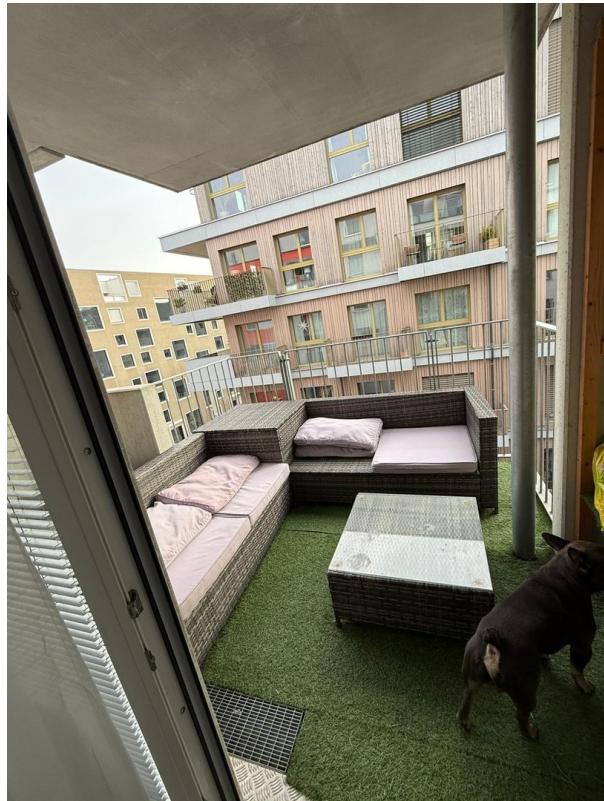
Exposé - Galerie



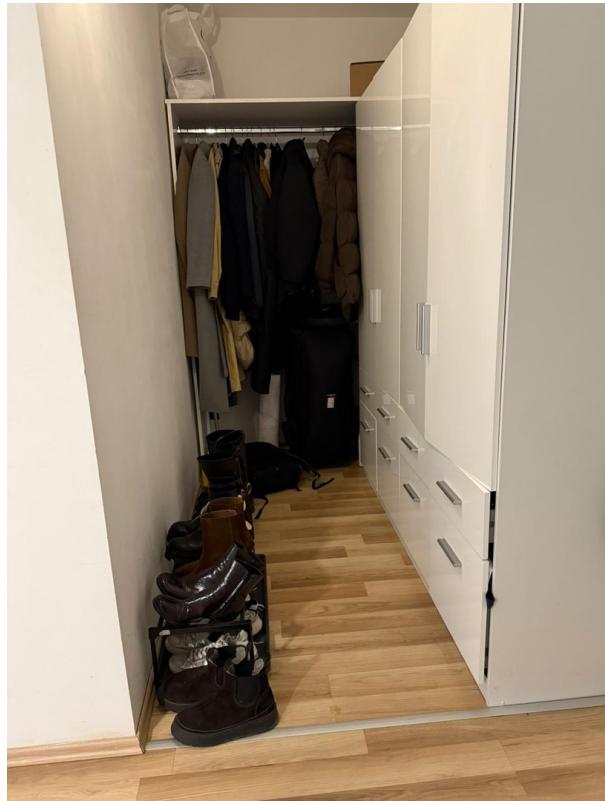
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

