



IHR ANSPRECHPARTNER

Ingrid Dominik

DOMINIK IMMOBILIEN
Haydngasse 14-16
2401 Fischamend

Tel.: +43676 327 28 55
Fax: +43 (0) 2232-76582 - 20
dominik.immobilien@aon.at
www.dominik-immobilien.at



DOMINIK IMMOBILIEN

ACHTUNG ANLEGER - VERMIETET DREI-ZIMMERWOHNUNG NÄHE SCHLOSS HETZENDORF

Kennung	785	
Eckdaten	Baujahr:	1968
	Zimmer:	3
	Wohnfläche:	92 m ²
	Heizungsart:	Etagenheizung
	Etage:	2
	Zustand:	Gepflegt
	Anzahl Badezimmer:	1
	Bodenbelag:	Laminat, Fliesen
	Einbauküche vorhanden:	Ja
	Ausstattung Bad:	Dusche
	Gäste-WC vorhanden:	Ja
	Keller:	Ja
	Anzahl Schlafzimmer:	2
	Vermietet:	Ja
	Befuerung/Energieträger:	Gas
	Energieausweis:	Vorhanden
Energieeffizienzklasse:	C	
Energiekennwert:	53,5 kWh/(m ² *a)	

Kaufpreis 350.000 €

Käuferprovision 3% vom KP zuzügl. 20 % USt. inkl. gesetzlicher MwSt.

EXPOSÉ

Hinweis Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma DOMINIK IMMOBILIEN eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% vom KP zuzügl. 20 % USt. inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Objektbeschreibung

ACHTUNG ANLEGER
VERMIETETE DREIZIMMERWOHNUNG NÄHE
SCHLOSS HETZENDORF

Zum Verkauf gelangt eine vermietete ca. 92 m² Wohnung mit zentraler Raumaufteilung in Hetzendorf. Diese Dreizimmerwohnung liegt im 2. Liftstock und ist WG-tauglich.

Das Wohnzimmer verfügt in etwa über 31 m² mit integrierter Komplettküche der Marke EWE mit Gorenje Geräten und Induktionsherd. Alle Zimmer sind mit hellen, pflegeleichten Laminatböden ausgestattet.

Die beiden Schlafzimmer sind in ruhiger, hofseitiger Lage, wobei eines über einen begehbaren Schrankraum verfügt. Das Badezimmer hat Dusche, Waschbecken und Waschtisch, die Toilette ist separat angelegt. Ein Wirtschaftsraum, mit Waschmaschinenanschluss und ein Kellerabteil bieten reichlich Stauraum und vervollständigt diese Wohnung.

Beheizt wird über eine neue Gasetagenheizung (Junkers), die Wärmeregulierung erfolgt über ein digitales Raumthermostat.

Das Wohnhaus wurde thermisch saniert und hat auch 3-fach verglaste Fenster.

Anschlüsse für TV und Internet: Hausantenne und UPC

Die monatlich vereinnahmte Miete inkl. BK und USt. beträgt € 990,--

Weiters wurde eine Kautions in Höhe von 3 MM (€ 2.970,--) hinterlegt.

Mietvertrag endet am 31.08.2025.

Der Kaufpreis beträgt € 350.000,-. Weiters ist eine Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zuzüglich 20% Ust., zu entrichten.

Hetzendorf verfügt über eine sehr gute Infrastruktur, Kindergärten, Schulen (z.B. Sportmittelschule, Modeschule Hetzendorf, usw.) Geschäfte des täglichen Bedarfes (Billa, Spar, Apotheke, ...) und das Hietzinger Freibad sind im Nahbereich. Öffentliche Verkehrsmittel (Linien: 62, 63A und 56B) sind bequem erreichbar.



DOMINIK IMMOBILIEN
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail dominik.immobilien@aon.at
Internet www.dominik-immobilien.at

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit Frau Dominik unter Tel. 0676/ 327 28 55 und überzeugen Sie sich von dieser Immobilie.

HWB: 53,5 kWh/m² (C)

DOMINIK IMMOBILIEN
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail dominik.immobilien@aon.at
Internet www.dominik-immobilien.at



Die Objektbilder

Badezimmer - Badezimmer



DOMINIK IMMOBILIEN

Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582

Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail dominik.immobilien@aon.at

Internet www.dominik-immobilien.at

EXPOSE

Die Objektbilder

Toilette - Wirtschaftsraum



DOMINIK IMMOBILIEN
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail dominik.immobilien@aon.at
Internet www.dominik-immobilien.at

EXPOSÉ

Die Objektbilder

Wirtschaftsraum - Therma



DOMINIK IMMOBILIEN
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail dominik.immobilien@aon.at
Internet www.dominik-immobilien.at

EXPOSE

Die Objektbilder

Vorzimmer - Vorzimmer



DOMINIK IMMOBILIEN
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail dominik.immobilien@aon.at
Internet www.dominik-immobilien.at

EXPOSÉ

Die Objektbilder

Vorzimmer - Vorzimmer



DOMINIK IMMOBILIEN
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail dominik.immobilien@aon.at
Internet www.dominik-immobilien.at

EXPOSÉ

Die Objektbilder

Vorzimmer - Küche



DOMINIK IMMOBILIEN
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail dominik.immobilien@aon.at
Internet www.dominik-immobilien.at

EXPOSÉ

Objektbilder

Wohnzimmer



EXPOSÉ

DOMINIK IMMOBILIEN
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail dominik.immobilien@aon.at
Internet www.dominik-immobilien.at

Objektbilder

Wohnzimmer mit Küche



EXPOSÉ

DOMINIK IMMOBILIEN
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail dominik.immobilien@aon.at
Internet www.dominik-immobilien.at

Objektbilder

Zimmer



EXPOSÉ

DOMINIK IMMOBILIEN
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail dominik.immobilien@aon.at
Internet www.dominik-immobilien.at

Objektbilder

Schlafzimmer



EXPOSÉ

DOMINIK IMMOBILIEN
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail dominik.immobilien@aon.at
Internet www.dominik-immobilien.at

Objektbilder

Schrankraum



EXPOSÉ

DOMINIK IMMOBILIEN
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail dominik.immobilien@aon.at
Internet www.dominik-immobilien.at