

**\*\*Top-sanierte 3-Zimmer-Wohnung als Investment\*\* 5  
Jahre befristet vermietet – 3,25% Rendite**



Symbolfoto möbliert

**Objektnummer: 141/83413**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1100 Wien                   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1969                        |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 75,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                           |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                           |
| <b>WC:</b>                           | 1                           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 59,50 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,54               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 344.999,99 €                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Paula Polaniecki**

Rustler Immobilien treuhand

T +43 1 894 97 49682

H +43 676 834 34 682

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











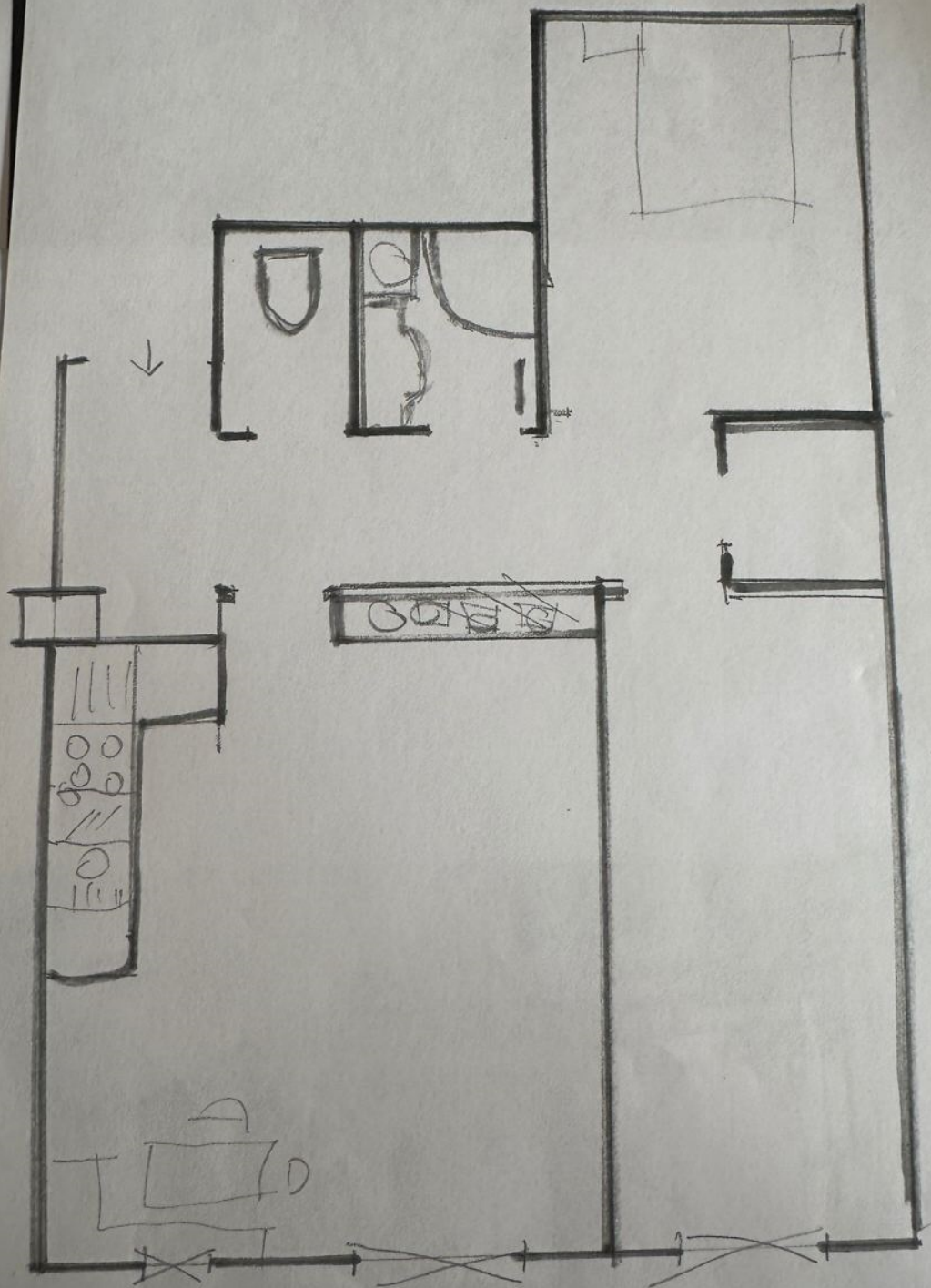






**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS





## Objektbeschreibung

### **Modern, ruhig und gut geschnitten - Ihre neue Wohnung in Favoriten!**

**Objektbeschreibung:** Die sanierte und klug geschnittene 3-Zimmer-Wohnung besticht nicht nur durch ihre helle und freundliche Atmosphäre, sondern bietet modernen Wohnkomfort in einer aufstrebenden Lage Wiens – und eignet sich ideal als Anlegerwohnung. Mit einer gesicherten monatlichen Hauptmiete von € 930,- und einer jährlichen Mieteinnahme von € 11.160,- ergibt sich eine attraktive Rendite von 3,25 %. Die Wohnung wird ab 01.09.2025 befristet auf 5 Jahre vermietet, was Ihnen als Anleger\*in Planungssicherheit und einen sofortigen Ertrag bietet. Der großzügige Wohnbereich mit offener Wohnküche schafft ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende, gesellige Runden oder entspannte Stunden auf dem Sofa. Bei der Gestaltung der Küche haben Sie die Möglichkeit, Ihre persönlichen Vorstellungen zu verwirklichen und den Raum nach Ihren Wünschen zu gestalten. Die zwei zentral begehbaren Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Ob als behagliches Elternschlafzimmer, ein freundliches Kinderzimmer oder als inspirierendes Home-Office — hier findet jeder seinen individuellen Platz. Die lichtdurchfluteten Fenster schaffen eine warme und einladende Atmosphäre. Ein modernes Badezimmer mit Dusche sorgt für einen Hauch von Wellness im Alltag. Die neutralen Fliesen und hochwertigen Armaturen bieten eine zeitlose Optik, die Ihnen lange Freude bereiten werden. Die separate Toilette liegt gleich nebenan. Ein praktischer Abstellraum vervollständigt das ausgereifte Wohnkonzept und schafft wertvollen Stauraum für Putzutensilien, Vorräte oder Ihre ganz persönlichen Dinge. Hier wurde an alles gedacht, um ein angenehmes und komfortables Wohnen zu ermöglichen. Die Pernerstorfergasse liegt im 10. Bezirk und bietet eine gute Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Die grüne Umgebung und die kurzen Wege zu Parks oder Sportanlagen machen diese Gegend auch für Familien attraktiv. Diese Wohnung ist sowohl für Eigennutzerinnen als auch für Investorinnen interessant – nutzen Sie die Gelegenheit für eine wertstabile Kapitalanlage mit solider Rendite! **Highlights der Wohnung:** -) Großzügige Wohnküche mit viel Platz für gemeinsames Kochen und Verweilen -) Zwei geräumige Schlafzimmer — ideal für Familien, Paare oder als Home-Office -) Modernes Badezimmer mit Dusche -) Separates WC für zusätzlichen Komfort -) Abstellraum für praktischen Stauraum -) Helle Wohnräume dank der vorteilhaften Süd/Ost-Ausrichtung -) 4. Liftstock — bequem erreichbar und mit Ausblick in den Innenhof -) Anlegerwohnung mit 3,25 % Rendite – befristet vermietet ab 01.09.2025 um € 930 HMZ/Monat **Lage:** Die Pernerstorfergasse liegt im 10. Bezirk und bietet eine gute Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Die grüne Umgebung und die kurzen Wege zu Parks oder Sportanlagen machen diese Gegend auch für Familien attraktiv. **Kontakt:** Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie!