

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung – ideale Raumaufteilung & starkes Renditepotenzial



Objektnummer: 21111

Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Troststraße 41
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1979
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,48 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	180.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Petra Krapfenbauer

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 57
H +43 660 83 23 658

F +43 1 607

Gerne stehen
Verfügung.





3SI MAKLER

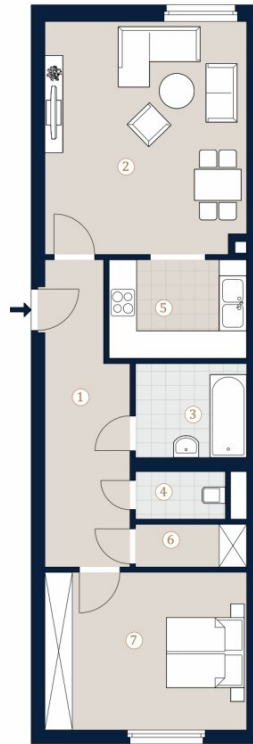
Troststraße 41
1100 Vienna

Top 1 • Stiege 1 • Hochparterre

Wohnfläche 53,48 m²

- 1 Vorraum
- 2 Wohnzimmer
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Küche
- 6 Abstell
- 7 Schlafzimmer

Bei Immobilien zu Hause.



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtische Maße sind Rohbau Maße.

Objektbeschreibung

TOP 1 im Hochparterre

Zum Verkauf steht eine charmante 2-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Wohnhaus aus dem Jahr 1979.

Die Einheit befindet sich im Hochparterre und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie den gepflegten Gesamtzustand.

Derzeit ist die Wohnung bis 31.08.2028 befristet vermietet. Bei Vorliegen einer passenden Ersatzwohnung wäre der Mieter jedoch auch zu einem früheren Auszug bereit. Damit eignet sich das Objekt gleichermaßen als attraktives Anlageobjekt mit gesicherten Mieteinnahmen wie auch als zukünftiges Eigenheim für Eigennutzer mit mittelfristiger Wohnperspektive.

Beim Betreten der Wohnung öffnet sich ein zentraler Vorraum, von dem aus sämtliche Räume zugänglich sind. Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich und bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Die separat geführte Küche präsentiert sich funktional und gut geschnitten, während das Schlafzimmer als angenehmer Rückzugsort dient. Ein praktischer Abstellraum schafft zusätzlichen Stauraum. Das Badezimmer ist kompakt und zweckmäßig gestaltet; ein separates WC erhöht den Wohnkomfort.

Diese klare und effiziente Raumaufteilung macht die Wohnung besonders attraktiv – sowohl für Paare als auch für Singles.

- Befristete Vermietung bis 31.08.2028 (mit Option auf früheren Auszug)
- Monatliche Nettomiete: **EUR 508,73**

Wirtschaftlichkeit

Die jährliche Nettomieteinnahme beträgt:
 $\text{EUR } 508,73 \times 12 = \text{EUR } 6.104,76$

Beim Kaufpreis von **EUR 180.000** ergibt sich eine Bruttorendite von 3,39%.

Ideal als langfristige Kapitalanlage mit stabilen Mieteinnahmen - dank der befristeten Vermietung und der Option auf früheren Auszug bietet dieses Objekt zudem auch Potenzial für Eigennutzer in naher Zukunft.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der Troststraße 41 im 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten, einer lebendigen und aufstrebenden Wohn- und Geschäftsgegend. Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und sehr gute Nahversorgung.

Die U-Bahn-Station Troststraße (Linie U1) ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung ins Wiener Stadtzentrum sowie in südliche Stadtteile. Ergänzend sorgen die Straßenbahnlinien O und 11 sowie die Buslinien 65A und 66A für eine optimale Anbindung innerhalb des Bezirks und in die angrenzenden Gebiete. Über den nahegelegenen Hauptbahnhof Wien sowie den Bahnhof Meidling besteht zudem eine hervorragende regionale und überregionale Erreichbarkeit mit Zügen der ÖBB.

Dank dieser zentralen Lage lassen sich das Wiener Stadtzentrum (Stephansplatz) in nur etwa 12 Minuten sowie zahlreiche Arbeits-, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten rasch und bequem erreichen.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m

Apotheke <100m

Klinik <775m

Krankenhaus <1.650m

Kinder & Schulen

Schule <325m

Kindergarten <200m

Universität <300m

Höhere Schule <2.600m

Nahversorgung

Supermarkt <125m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <1.525m

Sonstige

Geldautomat <475m

Bank <475m

Post <475m

Polizei <675m

Verkehr

Bus <125m

U-Bahn <625m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <625m

Autobahnanschluss <1.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap