

**Investmenthit! Ca. 4,1% Rendite im Neubau! Nachhaltig investieren im 17. Bezirk!**



DSC01980-HDR copy

**Objektnummer: 132657\_5**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohnanlagen
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	29,74 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	29,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,33
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.651,89 €
<b>Betriebskosten:</b>	98,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zzgl. 20% USt

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Schwabe**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien















Ein Projekt von

# CNQ & OBSIDIAN

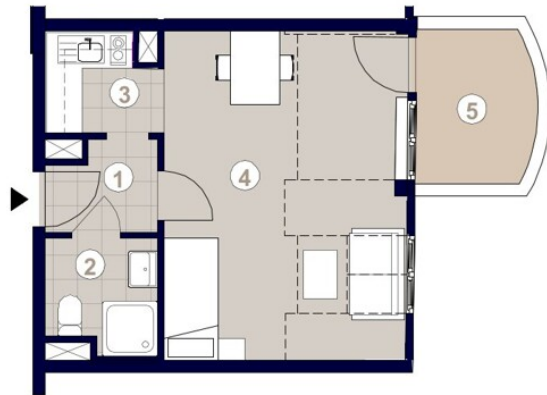
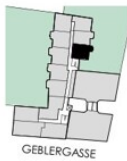
Geblergasse 24-26  
1170 Wien

Stiege 2 | Top 28

Nutzfläche ca. 29,74 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Bad
- 3 Küche
- 4 Zimmer
- 5 Terrasse ca. 4,57 m<sup>2</sup>

## Übersicht



Die im Plan dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschliesslich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Sämtliche Masse sind Rohbaumasse. Planstand: September 2024



## Objektbeschreibung

Kapitalanlage mit solider Rendite: Vermietete 1-Zimmer-Neubauwohnung in gefragter Lage! Diese unbefristet vermietete Eigentumswohnung mit Eigengarten in einem Neubau aus dem Jahr 1998 bietet eine attraktive Möglichkeit zur langfristigen Kapitalanlage. Mit einer aktuellen Bruttorendite von rund 4,1 % eignet sich die Wohnung ideal für Investor:innen, die auf stabile Mieteinnahmen setzen. Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoß eines gesetzlich als Neubau klassifizierten Wohnhauses und hat eine östliche Ausrichtung. Die Raumaufteilung stellt sich wie folgt dar: - Vorraum - Wohn-/Schlafzimmer - Küche - Badezimmer inkl. WC - ca. 4,57 m<sup>2</sup> große Terrasse Dieses Studioapartment eignet sich aufgrund seiner Größe und Aufteilung als perfekte Investition für eine langfristige Vermietung. Die Lage punktet mit einer soliden Infrastruktur und guter öffentlicher Anbindung – ein wichtiges Kriterium für Mieter:innen und Investor:innen gleichermaßen. Eckdaten im Überblick: - Baujahr: 1998 (gesetzlicher Neubau) - Wohnfläche: ca. 29,74 - 1 Zimmer - unbefristet vermietet - Mieterin 46 Jahre alt - Bruttorendite: ca. 4,1 % - 3. Obergeschoß - gute Vermietbarkeit durch funktionale Aufteilung und Lage Hinweis: Die Wohnung wird ausschließlich als Anlageobjekt verkauft. Eine Eigennutzung ist aufgrund des unbefristeten Mietverhältnisses derzeit nicht möglich! Ein Besichtigungstermin ist nicht möglich! Der Kaufvertrag ist über RA Dr. Rainer Brinskele abzuwickeln. Die Kosten belaufen sich auf 1,5 % zzgl. USt vom Kaufpreis zzgl. Beglaubigungskosten und Barauslagen. Diese Kosten sind vom Käufer zu tragen. Bei Interesse senden wir Ihnen gerne weitere Unterlagen wie Energieausweis, Mietvertrag und Ertragsübersicht zu.