

## GEYLINGGASSE - IDEALES INVESTMENT - 2,8% Rendite



EINRICHTUNGSBEISPIEL

**Objektnummer: 1487**

**Eine Immobilie von WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	65,00 m²
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 109,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,07
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	107,51 €
<b>USt.:</b>	10,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

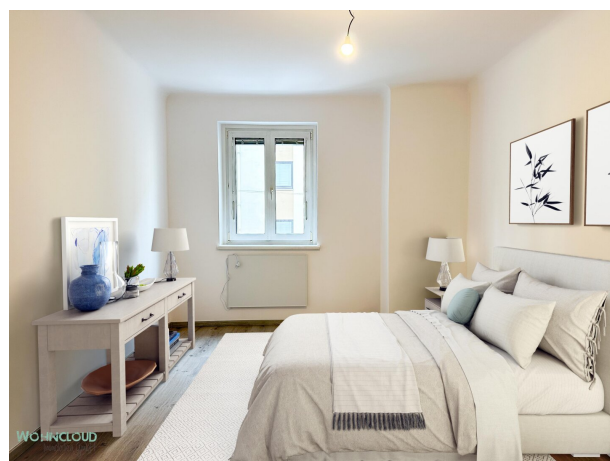
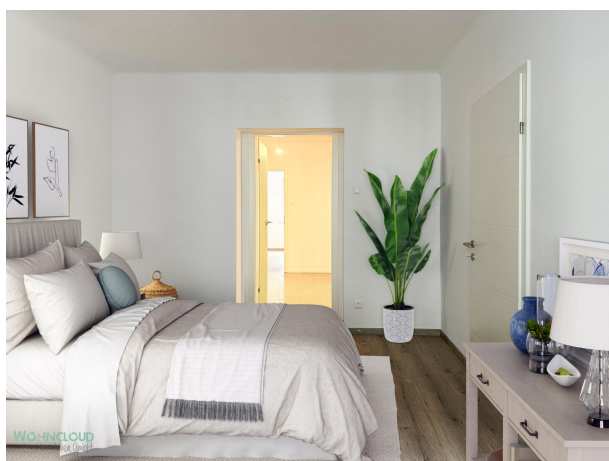
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julia Götz-Schmerschneider**

WOHNCLOUD IMMOBILIEN GMBH  
Lainzer Straße 131, EG GL 2+4



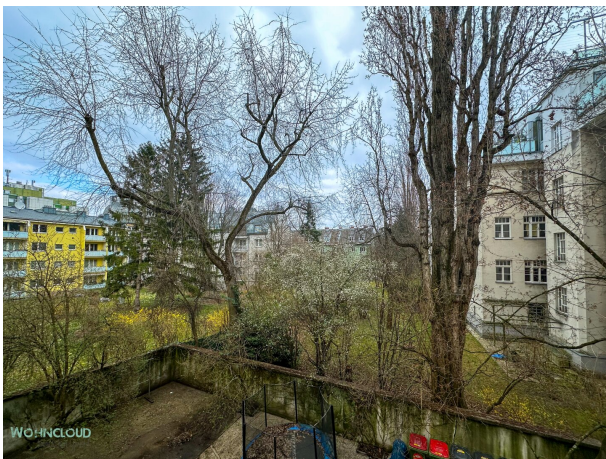




















## Objektbeschreibung

WOHNCLOUD SCHMUCKSTÜCKE - IMMOBILIEN MIT CHARAKTER, HERZ UND CHARME

### GEYLINGGASSE - IDEALES INVESTMENT - 2,8% Rendite

Unsere charmante Wohnung in der Geylinggasse ist **befristet vermietet, bis zum 14.10.2029** und somit das perfekte Anlageobjekt mit stabilen Mieteinnahmen und attraktiver Rendite. Mit einer ausgezeichneten Vermietungssituation und 2,8 % Rendite, ist diese Wohnung ideal für Kapitalanleger.

Die **Wohnung liegt im ersten Liftstock** und bietet eine ruhige, zentrale Lage. Auch praktisch: Ein Fahrradabstellplatz und ein trockenes Kellerabteil, sind bequem erreichbar und sorgen für zusätzlichen Komfort.

#### Ein Blick in Top 4

Beim Eintritt in die Wohnung, erwartet Sie ein großzügiger Vorraum, von dem aus alle Räume zugänglich sind – ein echter gesellschaftlicher Mittelpunkt, der vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Der Raum ist so geräumig, dass er sich ideal als Essbereich oder Homeoffice-Platz, anbietet.

**Die Küche**, mit Fenster , bietet einen angenehmen Blick in den grünen Innenhof – der perfekte Ort, um beim Kochen ein wenig Natur zu genießen.

Neben dem WC, im Eingangsbereich, finden Sie das **ansprechende Badezimmer** mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und Warmwasserspeicher.

**Wohnzimmer und Schlafzimmer** sind hell und großzügig und mit neu verlegtem Laminatboden, ausgestattet. Hier wohnen Sie oder Ihre Mieter, komfortabel und gemütlich.

Die Wohnung wird mittels **Infrarotheizung** beheizt – eine nachhaltige, wartungsfreie Alternative ohne Gas oder Öl. Die angenehme Wärme ist sofort spürbar und sorgt für ein kuscheliges Wohlfühlklima.

**Bitte beachten Sie, dass Besichtigungen aufgrund des aufrechten Mietverhältnisses nur in Ausnahmefällen möglich sind. Daher haben wir für Sie einen 360-Grad-Rundgang erstellt: [360 Grad Rundgang](#).** So können Sie sich in aller Ruhe einen umfassenden Eindruck verschaffen. Und bei Finanz- oder Investitionsfragen sind wir natürlich für Sie da.

## FAKTEN

- Befristet vermietet bis 14.10.2029



- 2,5 Zimmer
- 65 m² Wohnnutzfläche
- Neue Einbauküche
- Ruhige, zentrale Lage mit bester Verkehrsanbindung
- Neu saniert
- Infrarotheizung
- Kellerabteil
- 2,8 % Rendite
- Jahresnettomiettertrag: € 9.586,20

## **WOHNCLOUD FAZIT**

Eine gut geschnittene, einladende Wohnung – perfekt als Anlageobjekt mit zuverlässiger Rendite und langfristiger Perspektive.

Ihr WOHNCLOUD Team  
... DIE MIT DEM FRISCHEN WIND.

Wir freuen uns auf SIE!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m

Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap