# Anlegerwohnung mit solidem, unbefristetem Mietverhältnis. Sofortige Mieteinnahmen!

Wohnzimmer

**Objektnummer: 10424**

**Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Kahlenberger Straße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1190 Wien |
| **Baujahr:** | 2006 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 51,25 m² |
| **Nutzfläche:** | 55,89 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 43,14 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 299.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 176,34 € |
| **USt.:** | 17,63 € |

**Provisionsangabe:**

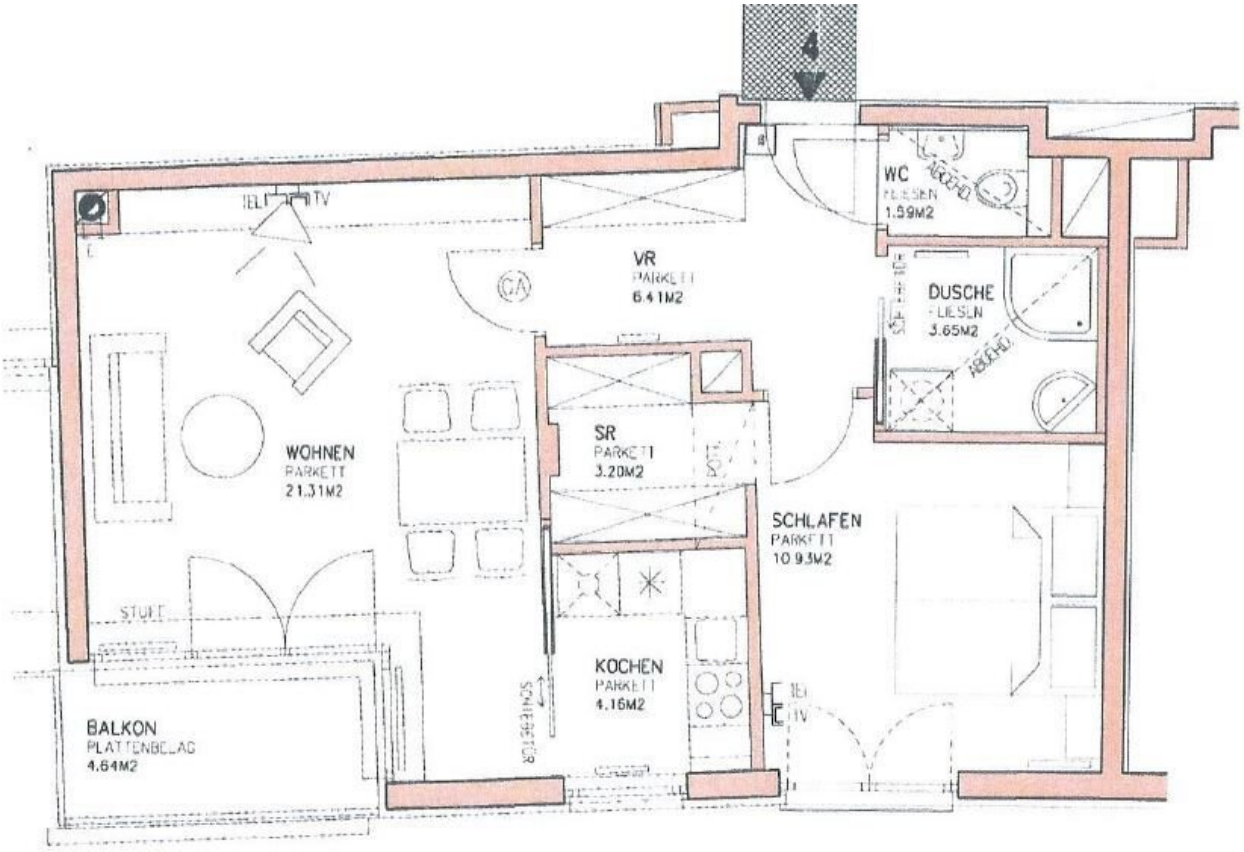
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Martina Schütz**

Accenta Immobilien e.U.
Georg-Sigl-Gasse 1/3
1090 Wien

AEG


TV
WC
FLIESEN
1.59M2
VR
PARKETT
6.41M2
CA
DUSCHE
FLIESEN
3.65M2
WOHNEN
PARKETT
21.31M2
SR
PARKETT
3.20M2
SCHLAFEN
PARKETT
10.93M2
STORE
KOCHEN
PARKETT
4.16M2
BALKON
PLATTENBELAG
4.64M2

# Objektbeschreibung

Diese charmante, Top gepflegte 2-Zimmer Wohnung befindet sich im 1. Stock eines Neubaus aus 2006, mit Ausrichtung in den grünen, ruhigen Innenhof.

Sie verfügt über einen Balkon mit 4,64m². Die hochwertige Ausstattung umfasst die moderne Küche und Einbauschränke.

**Die Wohnung ist an einen seriösen, zuverlässigen Mieter, unbefristet vermietet.**

**Stand 01/2025: Die Mieteinnahmen betragen derzeit € 788,17 netto. Jahres Nettomiete € 9.458,04.**

**Kaufpreis beträgt € 299.000,- netto zzgl. 20% Umsatzsteuer.**

**Ein Garagenplatz kann optional erworben werden.**

**Der Kaufpreis für den Garagenplatz beträgt € 25.000,- netto zzgl. 20% Umsatzsteuer. Die Mieteinnahmen für den Garagenplatz betragen Stand 01/2025 € 103,44 netto. Jahres Nettomiete € 1.241,28**

Die Umsatzsteuer können sich Anleger als Vorsteuer vom Finanzamt rückerstatten lassen.

Dieses Objekt ist rein zu Anlagezwecken und nicht zur Eigennutzung gedacht.

**Ihre Vorteile:**

- Attraktive, langfristige Anlagemöglichkeit
- Passives Einkommen
- Auf Wunsch Vermietungs-Service. Kein Zeitaufwand für Sie bei einer Neuvermietung
- Grundbücherliche Sicherheit

Potenzial Rendite Steigerung durch Index geschützten Mietvertrag.

**Lage und Umgebung:**

Die Kahlenberger Straße liegt inmitten des alten Ortskern von Nussdorf nahe zum Nußdorfer Platz.

Die benachbarten Weinberge bieten die Möglichkeit zu ausgedehnten Spaziergängen. In nächster Umgebung liegt auch die beliebte Heurigen-Gegend Grinzing.

Die Innenstadt kann direkt mit der Straßenbahn Linie D oder der S-Bahn von Nußdorfer Bahnhof aus erreicht werden.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de

Sie wollen auch Ihre Immobilien Verkaufen oder Vermieten?

Accenta Immobilien - Ihr Partner für Immobilienvermittlung
www.accenta-immo.at

01/997 12 93

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <2.250m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <1.250m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <250m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap