

**Betongold! Unbefristet vermietete Neubauwohnung zur Kapitalanlage in ruhiger Seitenstraße des 7. Bezirks**



**Objektnummer: 16417**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neustiftgasse 72
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	99,55 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	99,55 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 103,69 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	390.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	3.917,63 €
Provisionsangabe:	

14.040,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michelle Heindl**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien



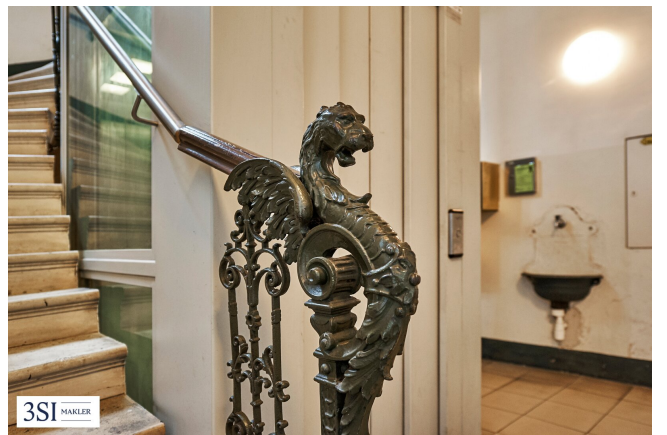
3SI MAKLER

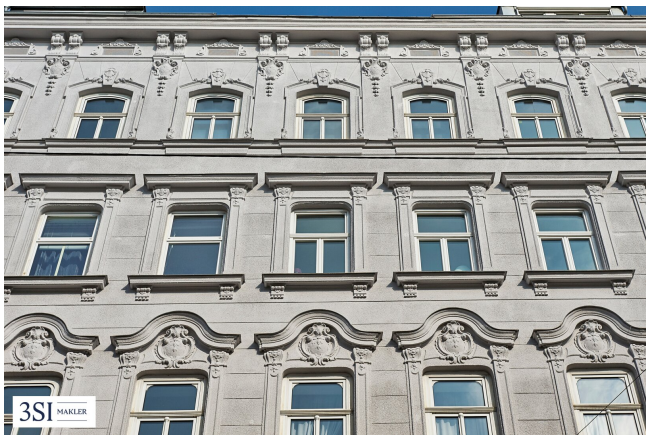


3SI MAKLER



3SI MAKLER





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine unbefristet vermietete Altbauwohnung (Mietvertrag aus 2002) in zentraler und beliebter Lage von Schottenfeld. Die Einheit befindet sich im 1.Liftstock und besitzt eine Größe von knapp 100m<sup>2</sup>. Der aktuelle Jahresnettoertrag beträgt ca. 4.926 EUR. Dies entspricht einer Bruttoanfangsrendite von 1,26%.

Die Liegenschaft besitzt eine hauseigene Tiefgarage. Der Garagenstellplatz Nr. 35 ist im Kaufpreis inkludiert und steht aktuell frei.

### **Diese Immobilie bietet Ihnen:**

- Eine solide Basis für Ihr finanzielles Wachstum.
- Ein passives Einkommen, das Ihre Lebensqualität steigert.
- Die Sicherheit einer bewährten Anlageform.

Sichern Sie sich jetzt Ihre krisenfeste Kapitalanlage mit Wertsteigerungspotenzial!

## Umgebung

Zentrale Lage im Herzen von Schottenfeld - Ein reichhaltiges Angebot an Nahversorgern, Shops und öffentlichen Einrichtungen, ist fußläufig zu erreichen. Folgende Busse und Straßenbahnen, bieten eine schnelle Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz:

- 13A, 48A
- 5, 46

## 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. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <200m  
Apotheke <325m  
Klinik <400m  
Krankenhaus <1.175m

### **Kinder & Schulen**

Schule <75m  
Kindergarten <175m  
Universität <300m  
Höhere Schule <225m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m  
Bäckerei <150m  
Einkaufszentrum <825m

### **Sonstige**

Geldautomat <300m  
Bank <300m  
Post <650m  
Polizei <325m

### **Verkehr**

Bus <50m  
U-Bahn <625m  
Straßenbahn <225m  
Bahnhof <625m

Autobahnanschluss <3.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap