Sanierte Ertragswohnung, befristet vermietet



Objektnummer: 960/66143

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1969
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,73 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 93,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,87
Kaufpreis:	285.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.517,27 €
Betriebskosten:	112,89 €
USt.:	11,29 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Said Fahmy

s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien








REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

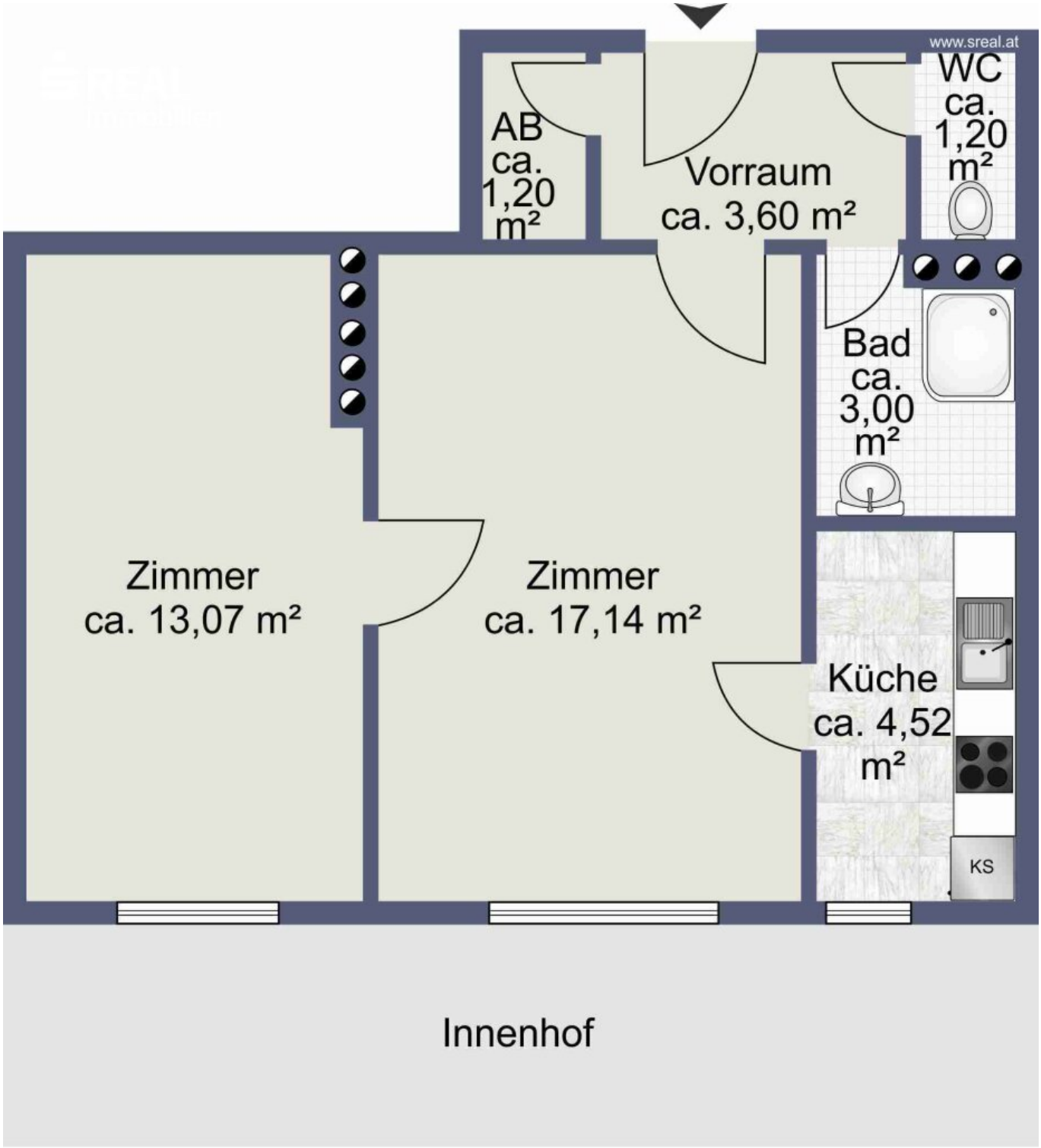







REAL
Immobilien


REAL
Immobilien



Skizze Wohnung


REAL Immobilien
Schweglerstraße
Reithofferpark
Beingasse
Felberstraße
Wien Westbahnhof
Westbahnhof
Apollogasse
Hueglgasse
Schweglerstraße
Holochergasse
Selzergasse
Kröllgasse
Schmelzbrücke
Lichtgasse
Zwölfergasse
Gasgasse
Palmgasse
Bürgerspitalgasse
Rosinagasse
Sperrgasse
Avedikstraße
Toßgasse
Viktoriagasse
Mariahilfer Straße
Turnergasse
Talgasse
Dingelstedtgasse
Mittelgasse
Aegidigasse
Millergasse
Jurekgasse
Denglergasse
Clementinengasse
Wallgasse
Liniengasse
Schwendergasse
Arnsteingasse
Geibelgasse
Gumpendorfer Straße
Fünfhausgasse
Herklotzgasse
Dadlerpark
Reindorfgasse
Kranzgasse
Oelweingasse
Google
Map data ©2025 Google

Objektbeschreibung

Die Wohnung im 2. Stock mit Lift, wurde 2022 modernisiert und modern ausgestattet. Die Zimmer liegen absolut ruhig zum Innenhof. Einbauküche, Bad, separates WC, Elektro-Fußbodenheizung alle Türen und die Elektrik wurden erneuert. Die Wohnung ist befristet vermietet. Das Mietverhältnis endet per 31.08.2029. Danach kann die Wohnung bewohnt oder weiter vermietet werden.

Hier geht´s zum 360°
Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/2910349?accessKey=6437

Ausstattung:

- Neue Markenküche inkl. Geräte
- Bad, Dusche mit Glaseinstieg, Waschtisch, Elektro-Warmwasserboiler
- WC- Geberit
- Elektro-Fußbodenheizung in allen Räumen (Bodenbelag Parkett - wärmespeichernd)
- Durch Umstellung auf Strom für Heizung & Warmwasser" gesamten Energiekosten mtl. ca. € 68,-
- Warmwasser über Elektro-Boiler
- Trockenes Kellerabteil

Zum Haus:

Das Haus Baujahr 1969 ist in einem guten Gesamtzustand. Nach Modifizierung der Hauselektrik, Lift, Beleuchtung und Eingangsbereiche wurde das Stiegenhaus neu ausgemalt. Derzeit sind keine weiteren Reparaturen außer der üblichen Instandhaltungen geplant. Die

vorhandene Reparaturrücklage beträgt per 01.2026 ca. € 80.000,-

Hinweise:

- Zum Kaufpreis wird keine 20% USt. ausgewiesen

- Indexierte Mietzinseinnahmen jährlich netto ca. € 8.048,-

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.