

**Anlegerwohnung direkt an der U3, in Top Lage mit Garage,  
3,75% Rendite (Rendite inkl. Erwerbskosten rund 3,40%)**



Loggia Ausblick

**Objektnummer: 1057**

**Eine Immobilie von Active Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kardinal-Nagl-Platz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1960
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,55 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,30 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	187.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Sebastian Alimany-Ramos

Active Services GmbH  
J. Nestroy-Gasse 5  
2353 Guntramsdorf

T +436643551660

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





ACTIVEIMMO.at  
aktiv für Ihren Profit



ACTIVEIMMO.at  
aktiv für Ihren Profit



ACTIVEIMMO.at  
aktiv für Ihren Profit













ACTIVEIMMO.at  
aktiv für Ihren Profit



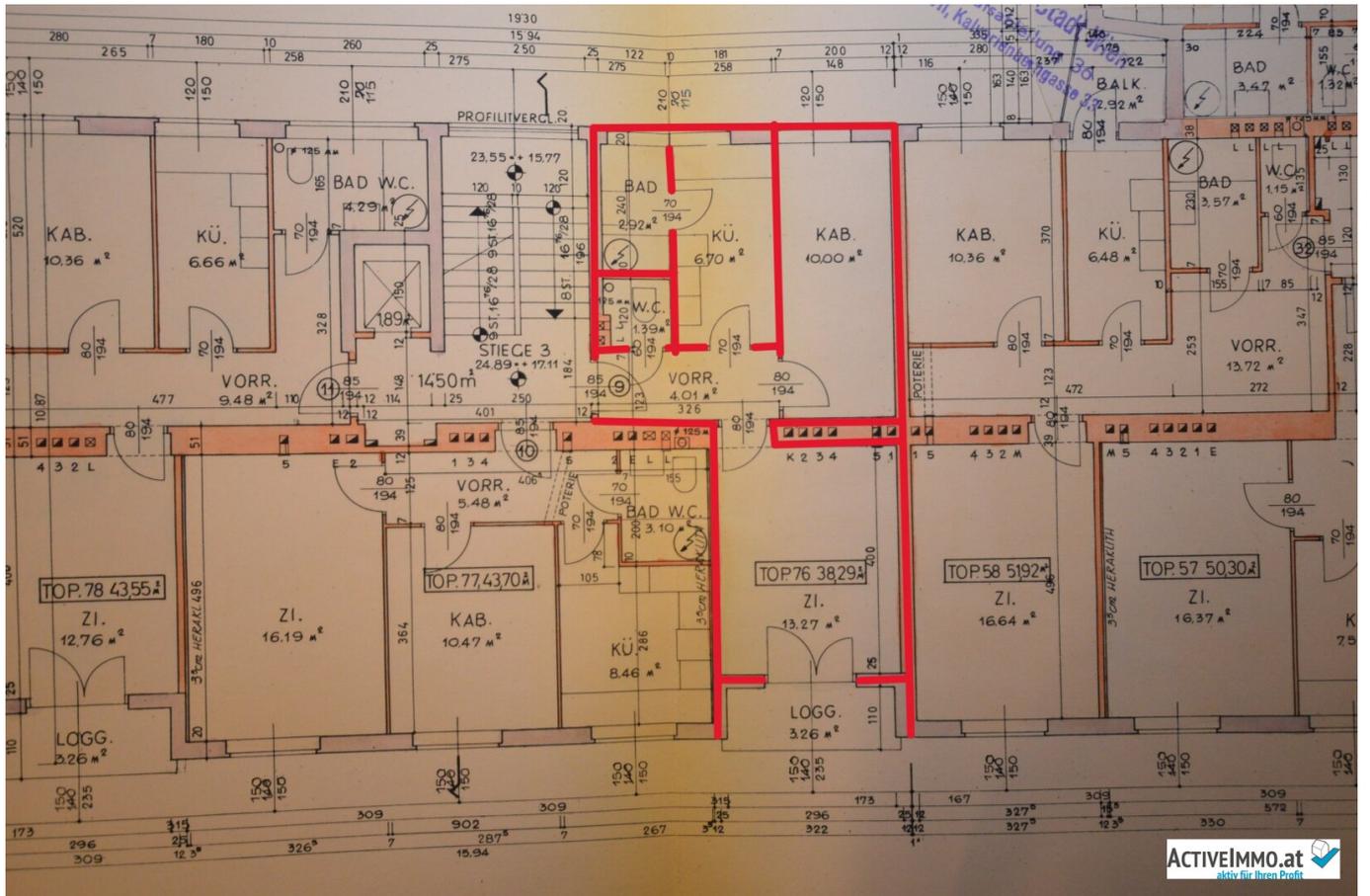
ACTIVEIMMO.at



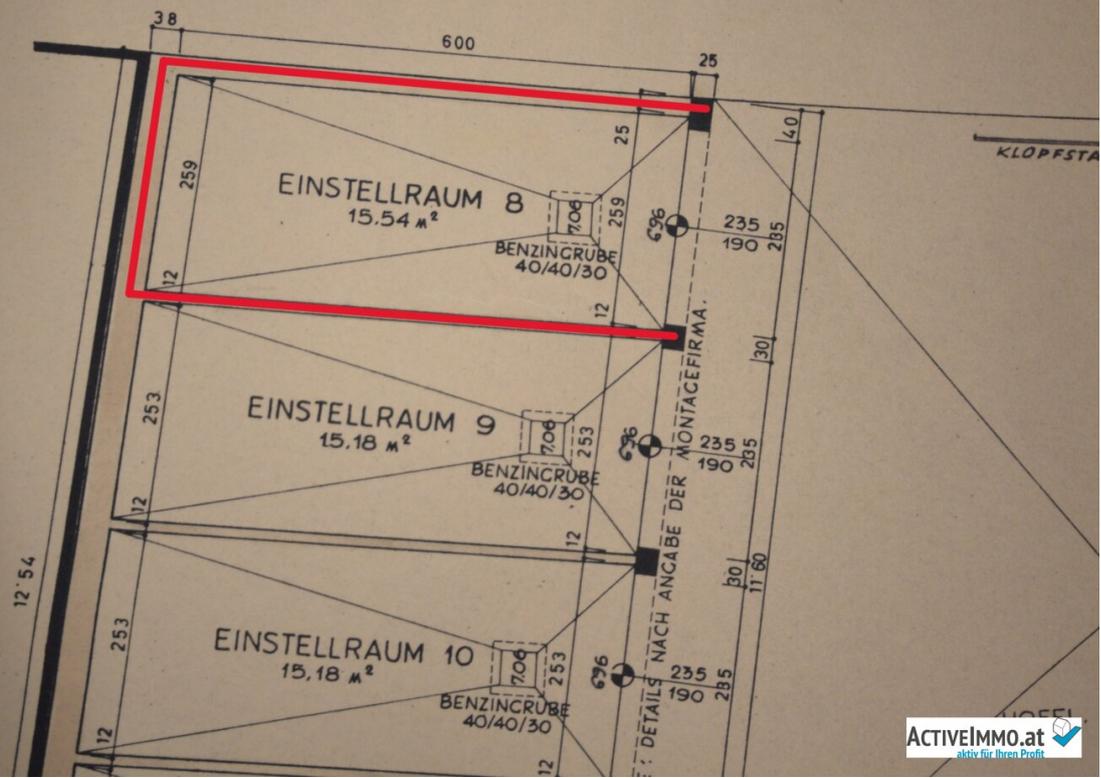
ACTIVEIMMO.at











## Objektbeschreibung

Die angebotene Wohnung befindet sich im 5. Liftstock eines Gebäudes, das im Jahr 1958 erbaut wurde. Auf einer Wohnfläche von ca. 41 m<sup>2</sup> verfügt die Wohnung über einen Vorraum, WC, Badezimmer mit Badewanne, Küche, hoflagiges Schlafzimmer, Wohnzimmer, Loggia und Garage im Innenhof.

Die Wohnung ist mit verschiedenen Bodenbelägen ausgestattet, wie einem Spannteppich, Fliesen und einem Laminat. Die gemütliche Singlewohnung wird mit Gas beheizt.

Ein weiteres Highlight ist die parkseitige Loggia, auf die man über das Wohnzimmer gelangt. Der Wohnung ist auch ein Kellerabteil zugeordnet, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe zur U3 Station Kardinal-Nagl-Platz, was die öffentliche Verkehrsanbindung besonders bequem macht. Das bedeutet, dass Sie schnell und einfach in andere Teile der Stadt gelangen können.

Die gute Nahversorgung in der Umgebung sorgt dafür, dass Sie alle notwendigen Einkäufe und Dienstleistungen bequem erledigen können.

Diese Wohnung eignet sich besonders gut für Anleger, die nach einer Immobilieninvestition suchen. Die Lage, die Ausstattung und die Verkehrsanbindung machen sie zu einer attraktiven Option für die Vermietung.

Weiters eine Kfz-Garage (Einzelgarage!) mit Licht und Steckdose, bestandsfrei.

Wohnung: Mietertrag netto pro Monat ca. € 560,-

Garage: Mietertrag netto pro Monat ca. € 60,-

**Bruttorendite ca. 3,75% (Rendite inkl. Erwerbskosten rund 3,40%)**

### **Monatliche Vorschreibung Wohnung laut Hausverwaltung:**

Betriebskosten	80,16 €
----------------	---------

Betriebskosten - Aufzug	5,51 €
Rücklage	41,56 €
Vorschreibung	127,23 €

**Monatliche Vorschreibung Garage laut Hausverwaltung:**

Betriebskosten	43,15 €
Rücklage	20,50 €
Vorschreibung	63,65 €

**Die Wohnung ist zurzeit unbefristet vermietet und kann nach Absprache mit der Mieterin besichtigt werden.**

**Die Kfz-Garage ist derzeit nicht vermietet und frei.**

**Bildungseinrichtungen:**

Bibliothek: 145 m

Fahrschule: 578 m

Kindergarten: 144 m

Musikschule: 1,08 km

Schule: 191 m

Sprachschule: 4,40 km

Universität / Hochschule: 1,03 km

**Nahversorgung:**

Bäckerei: 53 m

Drogerie: 187 m

Fleischer: 141 m

Gemischtwaren: 127 m

Getränkeverkauf: 1,52 km

Konditorei: 743 m

Supermarkt: 134 m

Süßwaren: 805 m

**Gesundheitsversorgung:**

Apotheke: 144 m

Arzt: 290 m

Klinik: 747 m

Krankenhaus: 328 m

Rettungstützpunkt: 1,14 km

Seniorenwohnheim: 3,51 km

Tierarzt: 138 m

Zahnarzt: 568 m

**Sonstiges:**

Bank: 77 m

Bankomat: 533 m

Friseur: 115 m

Polizeidienststelle: 331 m

Postamt: 78 m

Rechtsanwalt: 1,18 km

Versicherung: 1,28 km

Wechselstube: 1,84 km

Wenn Sie mehr über dieses Angebot erfahren möchten oder einen Besichtigungstermin wünschen, dann stehe ich Ihnen gerne unter 0664 355 16 60 zur Verfügung.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

Mit freundlichen Grüßen

Sebastian Alimany Ramos

[www.ActiveImmo.at](http://www.ActiveImmo.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <1.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap