

**2-Zimmer-Loggiawohnung beim Westbahnhof – befristet  
vermietet bis 31.01.2026**



**Objektnummer: 4356/146**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
<b>Baujahr:</b>	1986
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,26 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 97,00 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	265.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	143,13 €
<b>USt.:</b>	14,31 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bruno Franz**

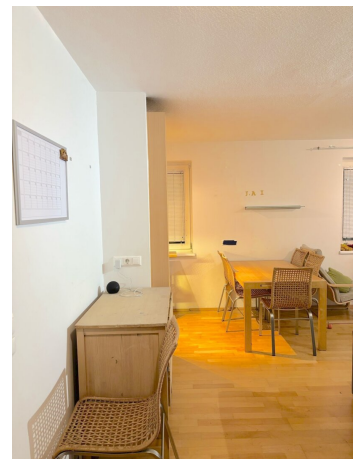
RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7/5  
1010 Wien

T +43 660 245 44 57

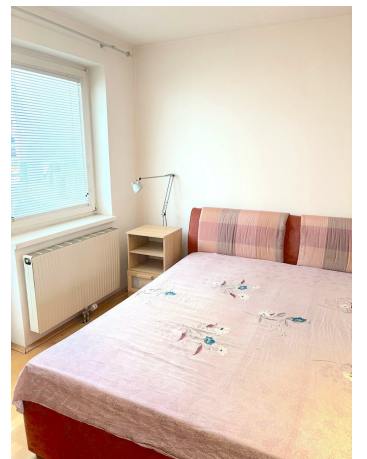
H +43 664 3553 790

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur



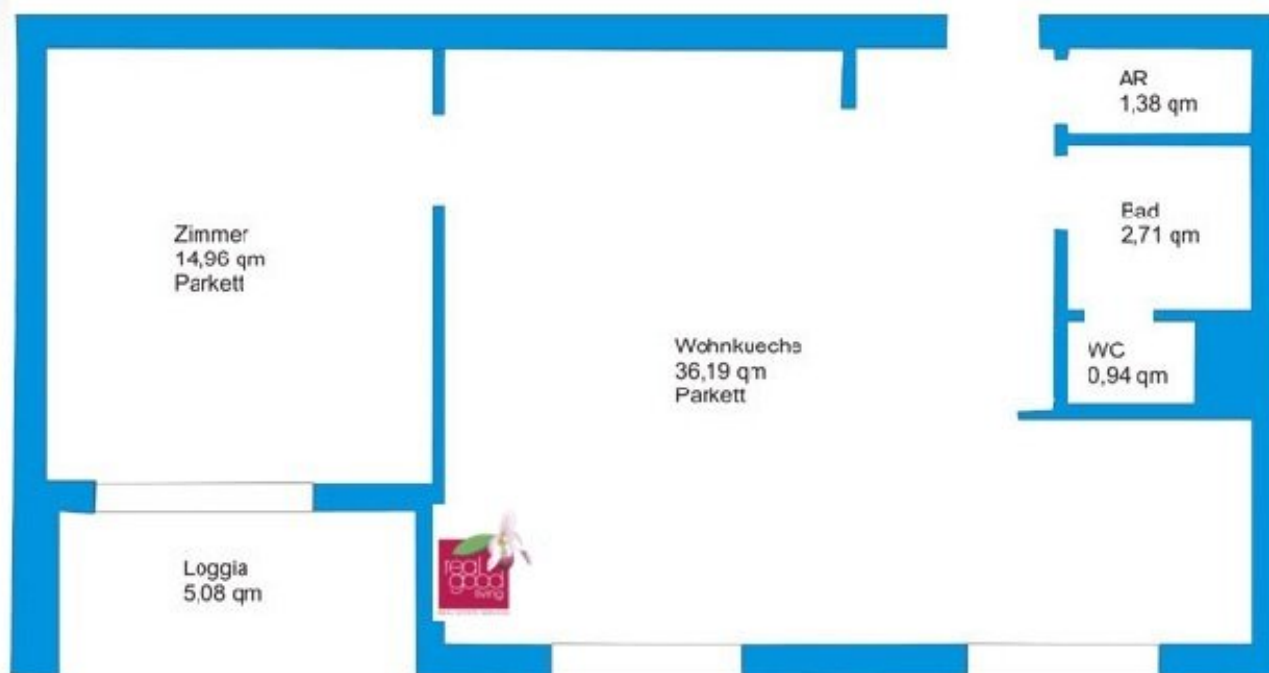












## Objektbeschreibung

Diese attraktive **2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit Lift** bietet auf rund **61,26 m²** eine großzügige **Wohnküche (ca. 36 m²)**, ein **Schlafzimmer (ca. 14,96 m²)** sowie eine sonnige **Loggia**.

Das Objekt wird **vollständig möbliert** übergeben und ist derzeit **befristet bis 31.1.2026** vermietet

Ideal als **Anlegerobjekt** mit unmittelbaren Mieteinnahmen.

## Highlights

- **Loggia (ca. 5,08 m²)**
- **Voll möbliert** – sofort weitervermietbar / Anlegerfreundlich
- **Fernwärme**, Haus aus ca. **1990**, sehr guter Zustand
- **Top-Infrastruktur**: Nahversorgung, Gastronomie, Apotheken, Schulen in unmittelbarer Umgebung
- **Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr** – alle Verkehrsmittel fußläufig erreichbar

## Eckdaten

- **Wohnfläche**: ca. 61,26 m²
- **Zimmer**: 2
- **Stockwerk**: 1. OG mit Lift
- **Loggia**: ca. 5,08 m² (Südwest-Ausrichtung)
- **Heizung**: Fernwärme
- **Zustand**: sehr gut
- **Möbliert**: ja (komplett ausgestattet)



- **Baujahr:** 1986
- **Befristet vermietet:** bis 31.1.2026
- **Nettomiete:** € 720,—/Monat
- ein hauseigener Stellplatz könnte um jährlich €650, —angemietet werden

## Raumaufteilung (ca.)

- **Wohnküche:** 36,00 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer:** 14,96 m<sup>2</sup>
- **Loggia:** 5,08 m<sup>2</sup>
- **Bad mit Dusche:** 2,71 m<sup>2</sup>
- **Separates WC:** 0,94 m<sup>2</sup>
- **Abstellraum mit Waschmaschine:** 1,39 m<sup>2</sup>

## Wirtschaftlichkeit (Rendite – grobe Orientierung)

- **Nettomiete p. a.:** € 720 × 12 = **€ 8.640**
- **Kaufpreis:** € 290.000
- **Bruttoanfangsrendite:** **ca. 2,98 % p. a.** (ohne Nebenkosten / Bewirtschaftung)

Hinweis: Betriebskosten, Rücklagen, Verwaltung und allfällige Steuern sind in obiger Beispielrechnung **nicht** berücksichtigt.

## Kaufpreis & Nebenkosten

- **Kaufpreis:** € 265.000,-
- **Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.
- **Weitere Kaufnebenkosten:** gem. gesetzlicher Regelungen (GrESt,

Eintragungsgebühr, Kaufvertrag/Treuhand, ggf. Finanzierung) – Details auf Anfrage.

## Kontakt & Besichtigung

Für Rückfragen oder einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie bitte:

**Herr Bruno Franz**

? [+43 664 3553 790](tel:+436643553790) oder +43 660 245 44 57

Bitte beachten: Ohne vollständige Angabe Ihrer **Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer)** können wir keine weiteren Informationen versenden.

## Hinweis für Eigentümer:innen

? **Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?**

Wir unterstützen Sie kompetent und persönlich – von der Bewertung bis zur erfolgreichen Vermittlung. Kontaktieren Sie uns für ein unverbindliches Beratungsgespräch.

***Alle Angaben basieren auf Informationen der Eigentümer:innen und erfolgen ohne Gewähr; Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.***

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap