

**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

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bruno Franz

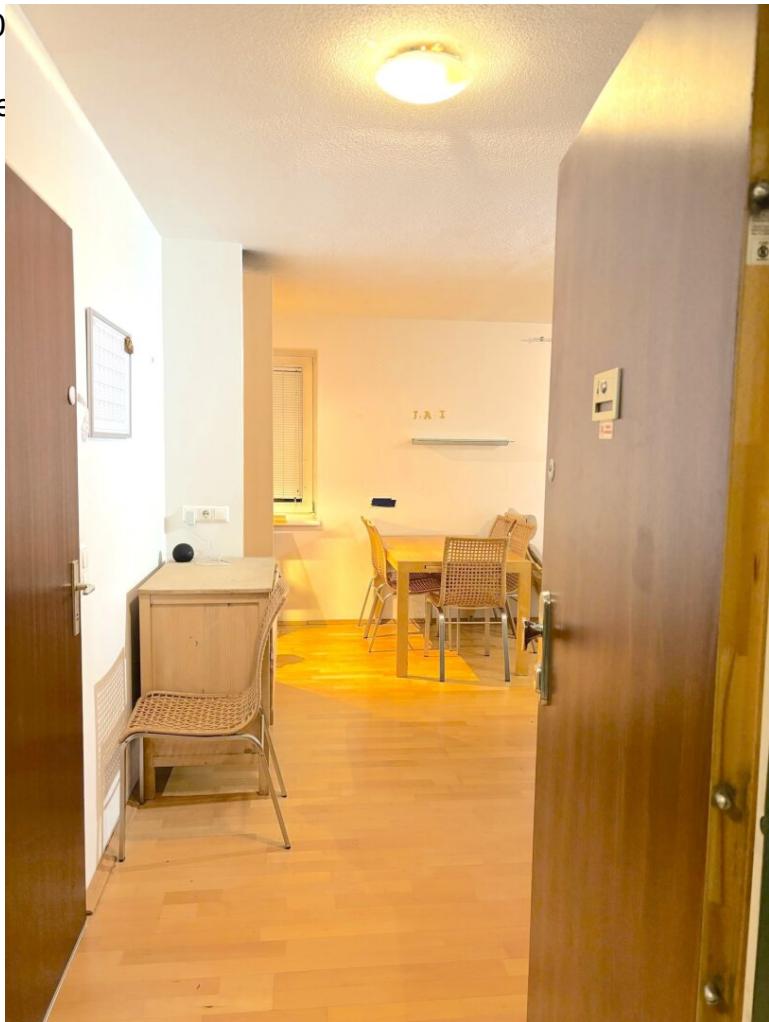
RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

T +43 660 245 44 57

H +43 664 3553 790

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

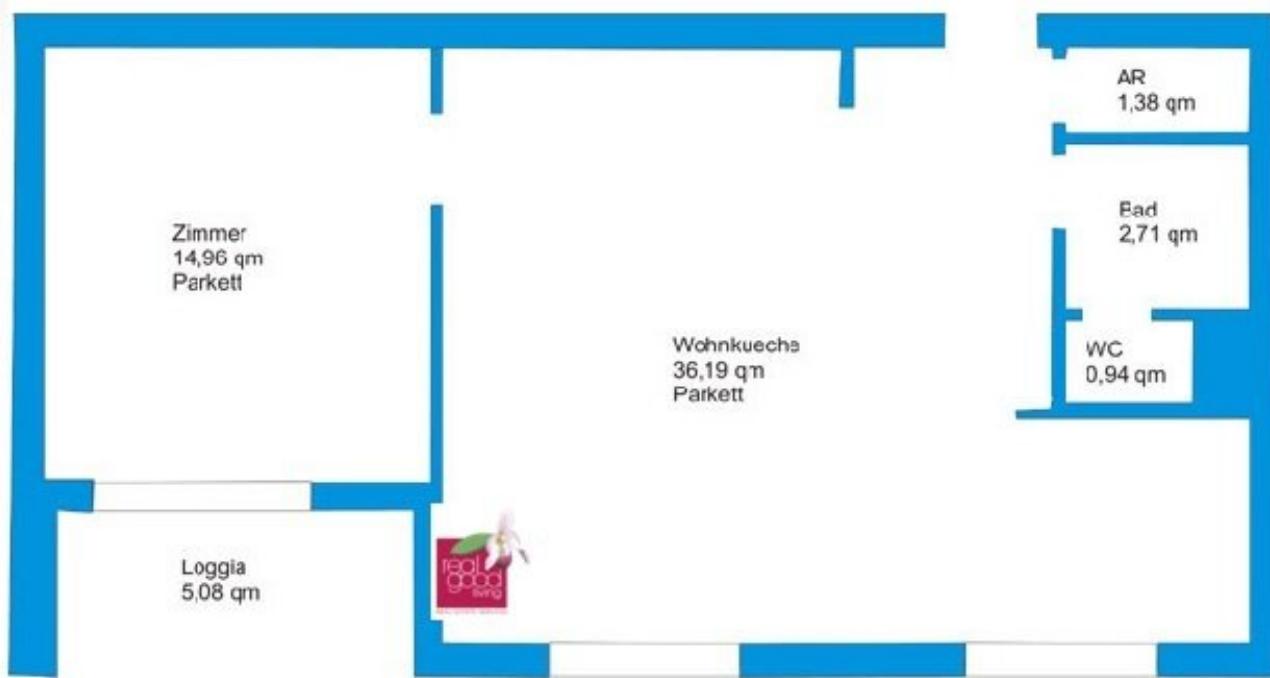
ermin zur











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 hauseigner Stellplatz könnte um jährlich €650, — angemietet werden

Raumaufteilung (ca.)

- **Wohnküche:** 36,00 m²
- **Schlafzimmer:** 14,96 m²
- **Loggia:** 5,08 m²
- **Bad mit Dusche:** 2,71 m²
- **Separates WC:** 0,94 m²
- **Abstellraum mit Waschmaschine:** 1,39 m²

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,

Eintragsgebühr, 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](tel:+436602454457)

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