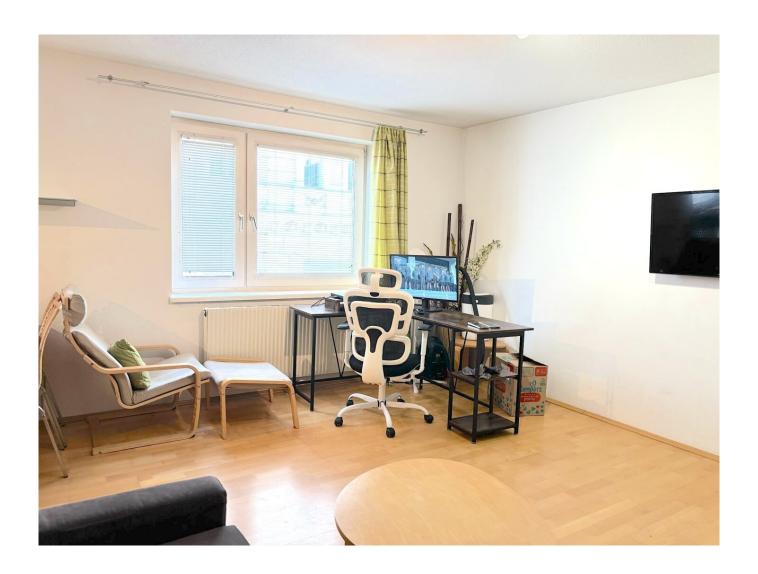
2-Zimmer-Loggiawohnung beim Westbahnhof – befristet vermietet bis 31.01.2026



Objektnummer: 4356/146

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Möbliert:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder:

WC:

Heizwärmebedarf:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung - Etage

Österreich

1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus

1986 Voll

Neubau 61,26 m²

2 1

1

C 97,00 kWh / m² * a

265.000,00 € 143,13 €

14,31 €

Ihr Ansprechpartner



Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH Eßlinggasse 7/5 1010 Wien

T +43 660 245 44 57

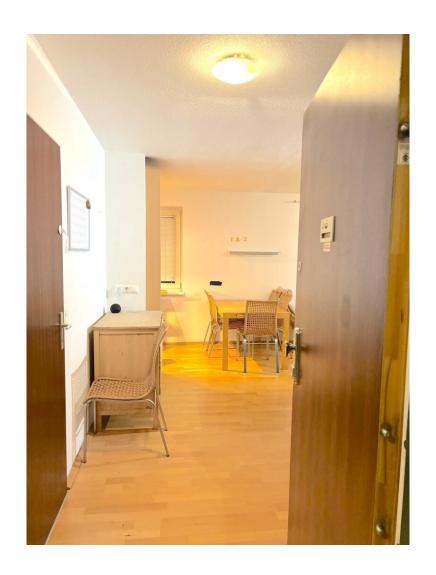
H +43 664 3553 790

Gerne stehe ich Ihne Verfügung.















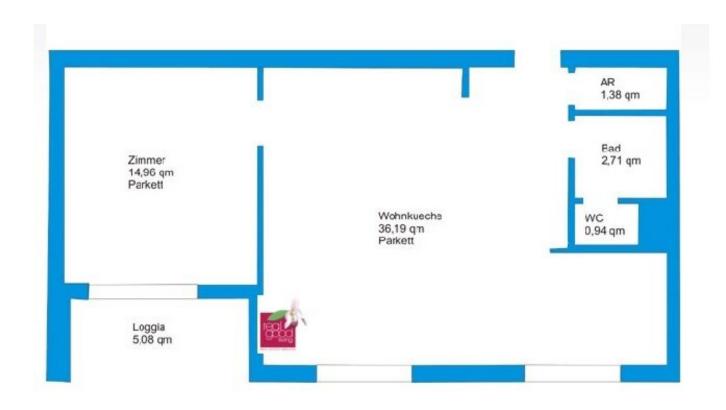












Objektbeschreibung

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,

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 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 <1.000m Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap