

**Investieren Sie im neuen Jahr! STOPP - TOP Preis!  
Investoren aufgepasst! 4,2% Rendite + 4 attraktive  
Neubauwohnungen + Befristet vermietet + Perfekte  
Infrastruktur und Anbindung!**



**Objektnummer: 278259**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Adresse                       | Sonnleithnergasse           |
| Art:                          | Wohnung                     |
| Land:                         | Österreich                  |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                   |
| Baujahr:                      | 1993                        |
| Zustand:                      | Neuwertig                   |
| Alter:                        | Neubau                      |
| Wohnfläche:                   | 182,31 m²                   |
| Nutzfläche:                   | 182,31 m²                   |
| Bäder:                        | 4                           |
| WC:                           | 4                           |
| Keller:                       | 11,43 m²                    |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 43,52 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,15               |
| Kaufpreis:                    | 760.000,00 €                |
| Kaufpreis / m²:               | 4.168,72 €                  |
| Betriebskosten:               | 479,00 €                    |
| Provisionsangabe:             |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

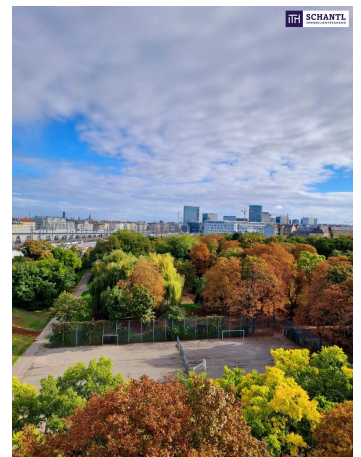
## Ihr Ansprechpartner

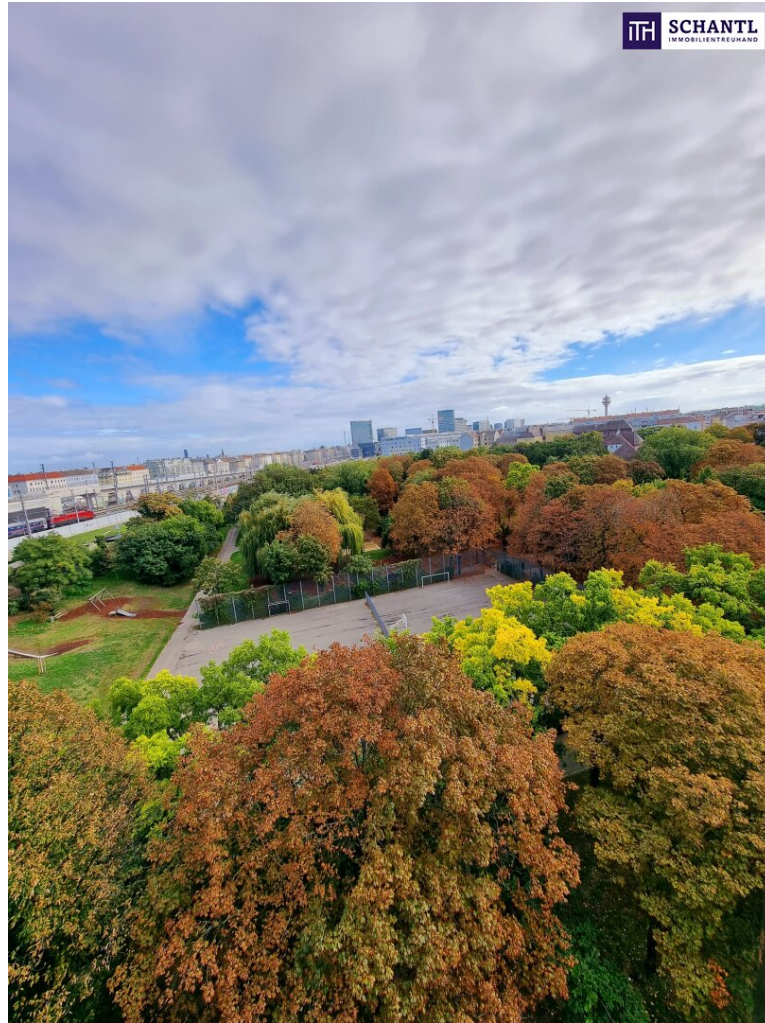


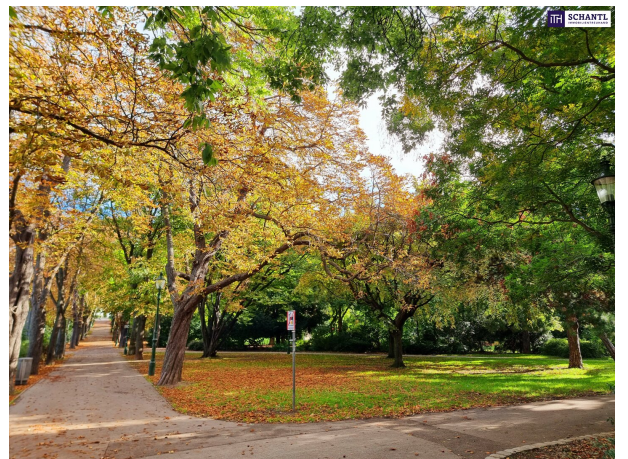
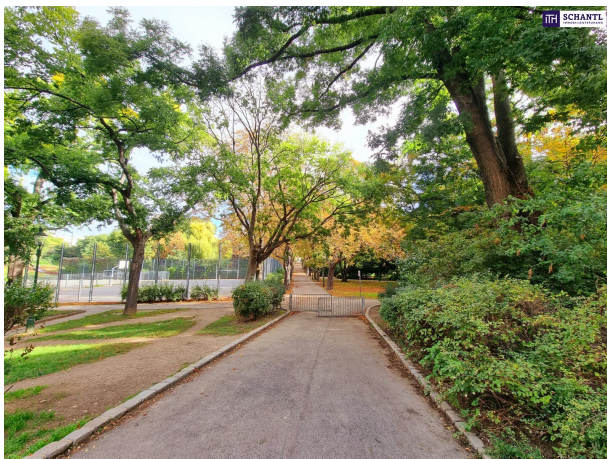
**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH  
Passauer Platz 6



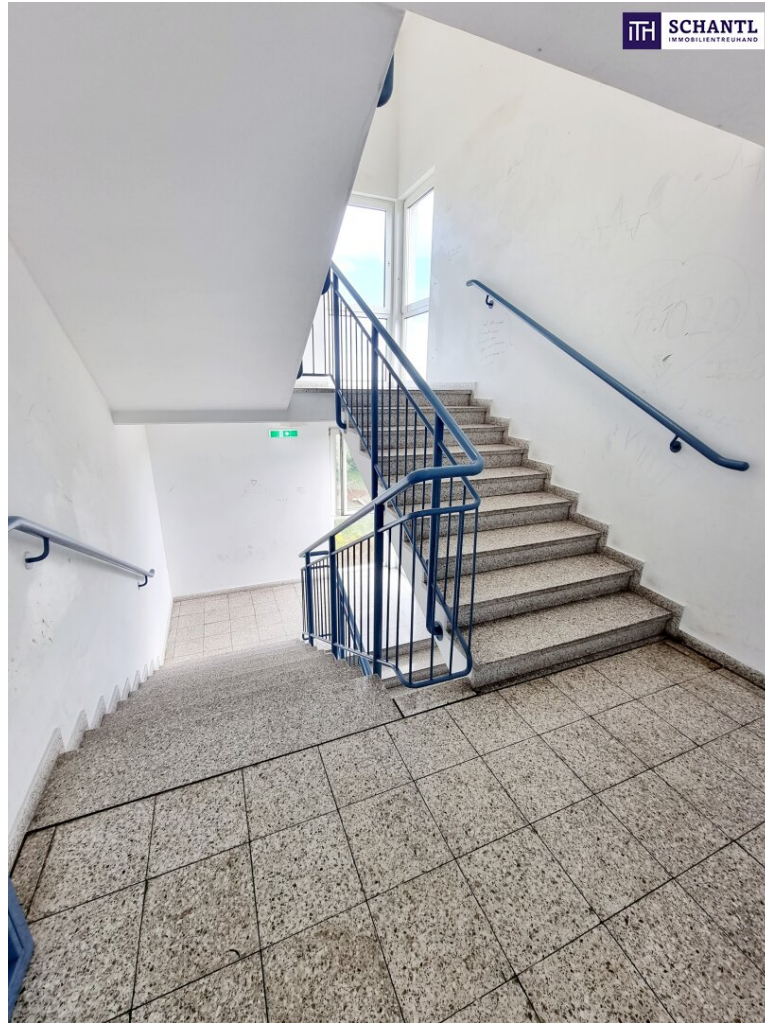






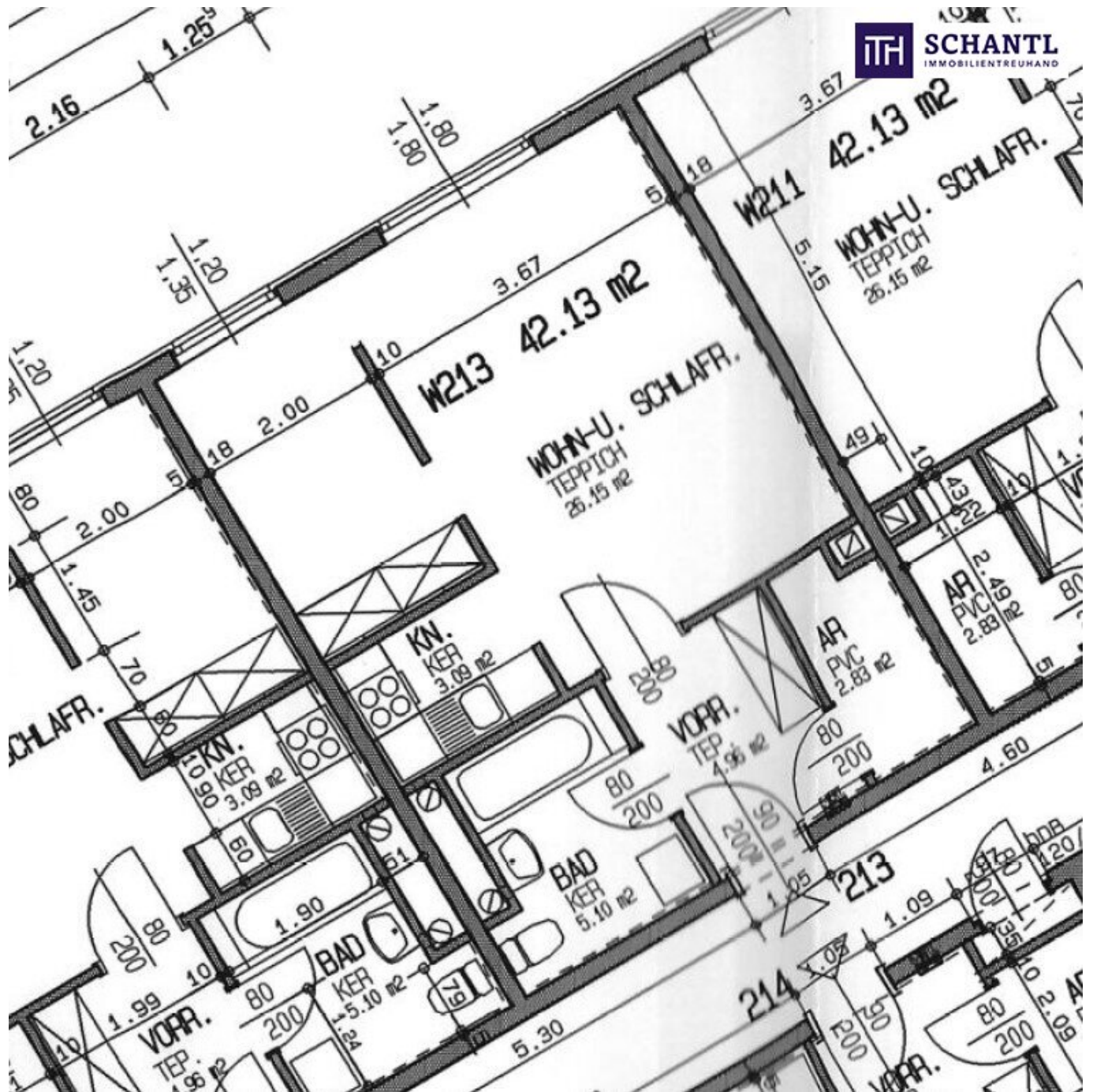


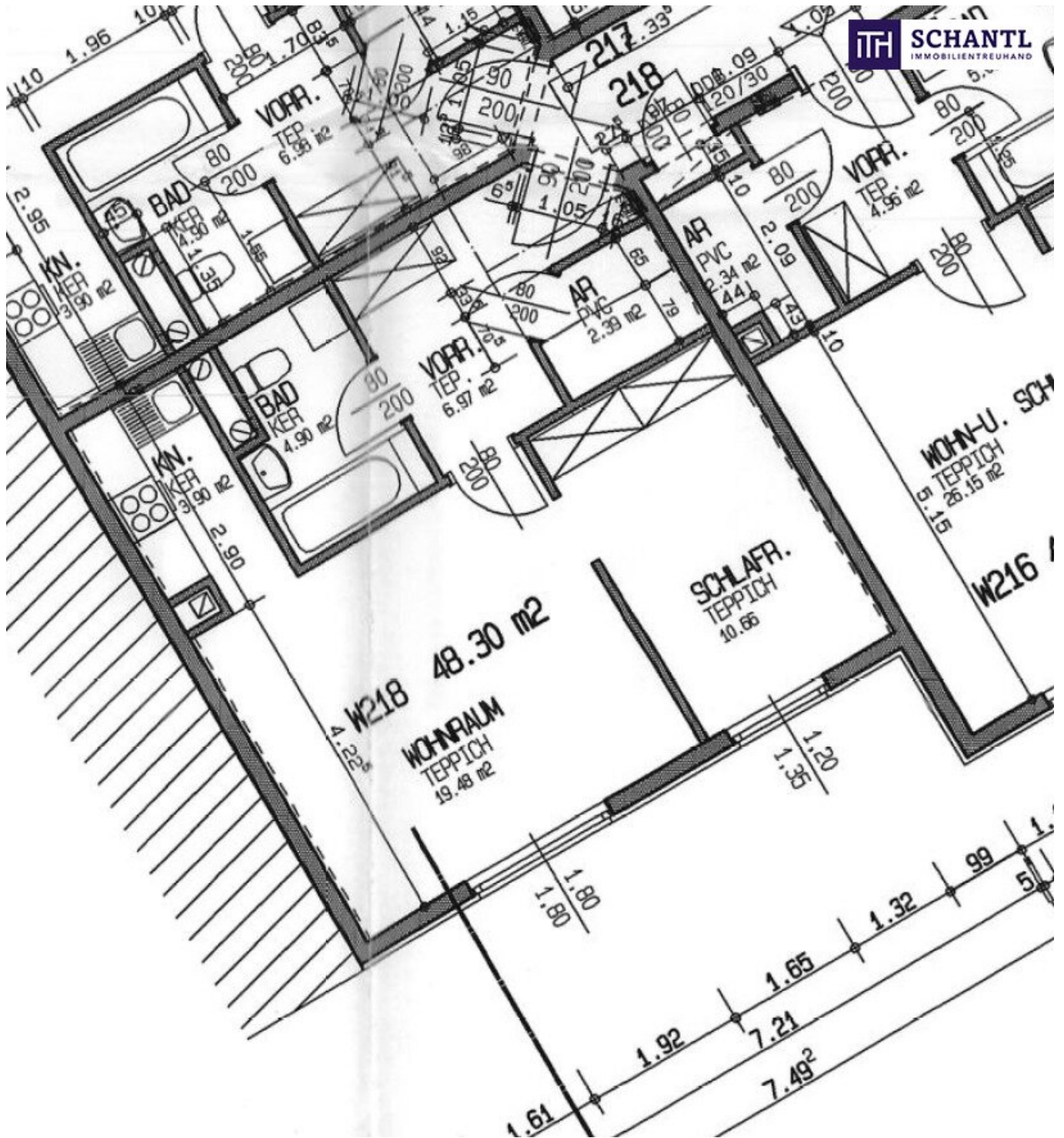


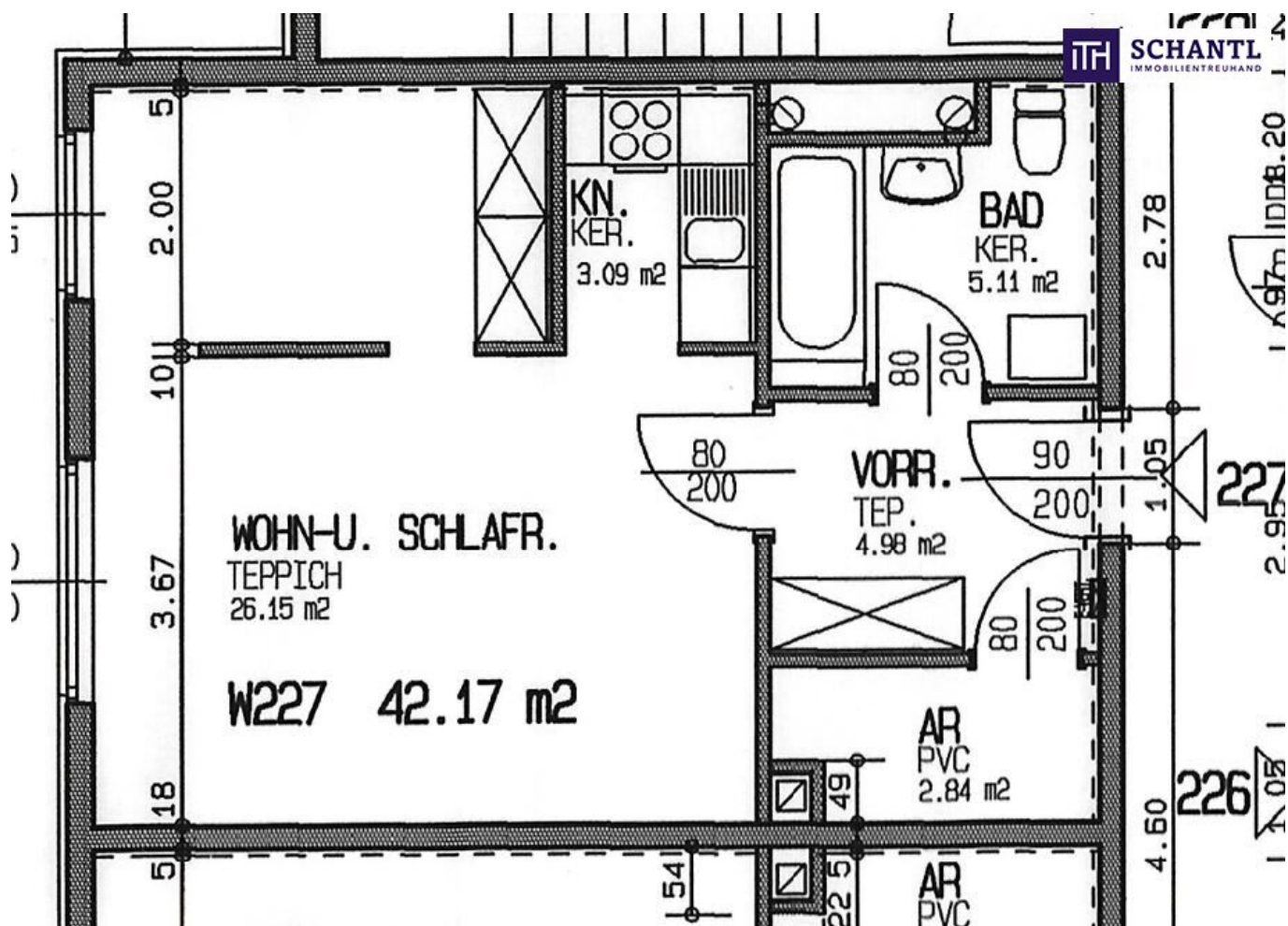


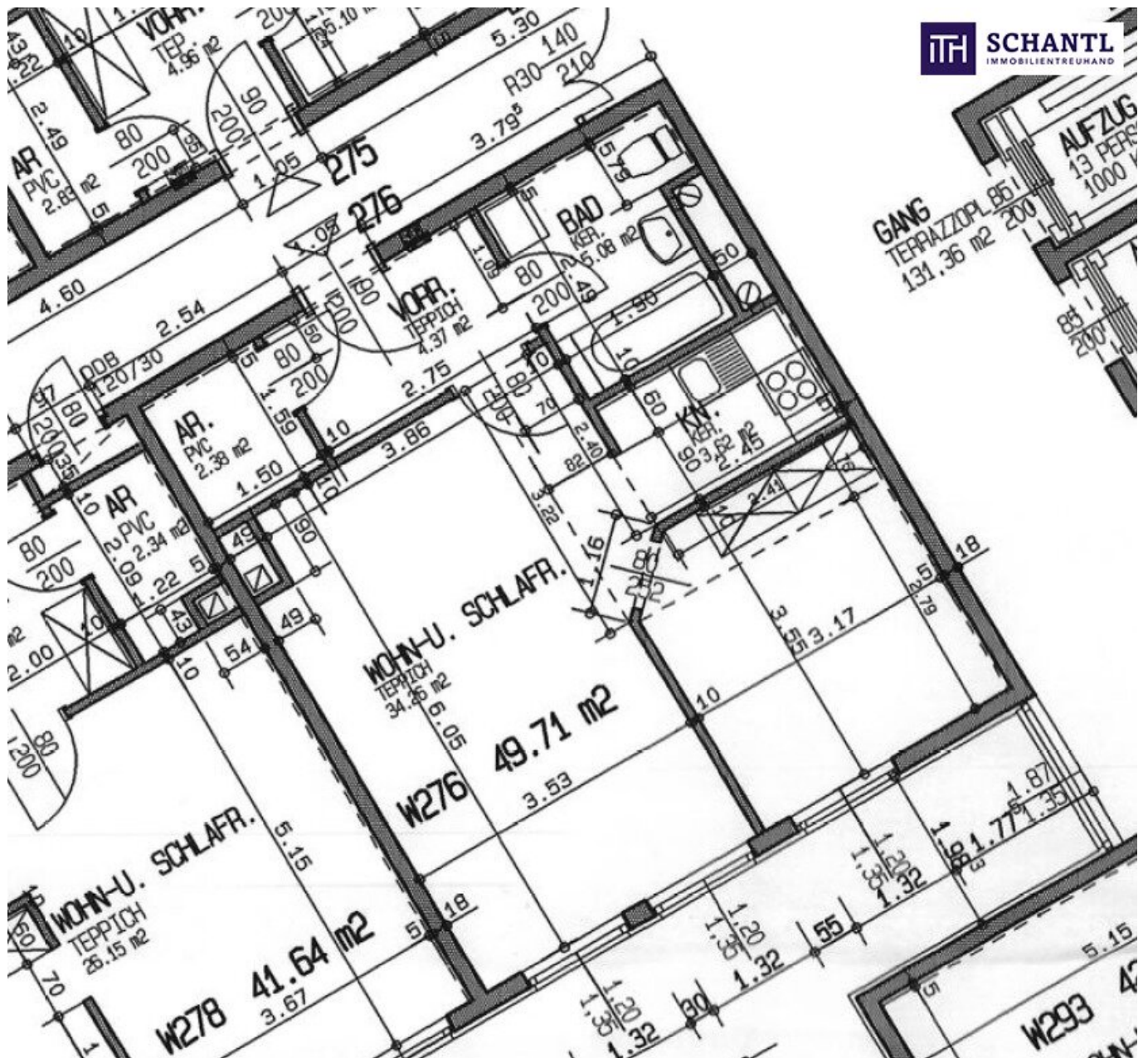


SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND









# Objektbeschreibung

**INVESTIEREN SIE IM NEUEN JAHR!**

**STOPP - TOP-Preis! Investoren aufgepasst! 4,2% Rendite + 4 attraktive  
Neubauwohnungen + Befristet vermietet + Perfekte Infrastruktur und Anbindung!**

**Ihr Vorteil:** Rund **50.000 Menschen** leben und arbeiten im Einzugsgebiet des Matzleinsdorfer Platzes und werden zukünftig direkt von der neuen U2-Station profitieren. Durch die **Anbindung der neuen U2 an die S-Bahn-Stammstrecke** können hier künftig täglich Tausende Pendler\*innen aus dem Süden Wiens **in die U-Bahn in Richtung Zentrum umsteigen**. In nur sieben Minuten gelangen Fahrgäste dann z.B. vom Matzleinsdorfer Platz zum Rathaus.

Im Zuge dessen wird es eine große stadtplanerische Aufwertung der Umgebung sowie der Infrastruktur geben und damit einher auch zu attraktiven Preissteigerungen Ihres Investments führen.

Highlights: Optimale Grundrisse / Neu-Vermietung bis dato in nur wenigen Tagen / Tolle Infrastruktur und Anbindung

Zum Verkauf stehen **4 befristet vermietete Wohnungen** mit idealen Größen in einem 1993 erbauten, gepflegten Neubauhaus. Das Haus verfügt weiters über Kellerabteile für jede Wohneinheit, eine Waschküche, Fahrradräume sowie einen Kinderwagenabstellplatz.

Wohnung 1 im 6.Stock / befristet bis 09/2027: ca. 42,13m<sup>2</sup> / Nettomiete: ca. € 613,57.- netto

Wohnung 2 im 6.Stock / befristet bis 09/2027: ca. 48,30m<sup>2</sup> / Nettomiete: ca. € 693,37.- netto

Wohnung 3 im 6.Stock / befristet bis 09/2029: ca. 42,17m<sup>2</sup> / Nettomiete: ca. € 674,72.- netto

Wohnung 4 im 8.Stock / befristet 09/2027: ca. 49,73m<sup>2</sup> / Nettomiete: ca. € 670,76.- netto

Gesamtwohnfläche: ca. 182,31m<sup>2</sup> + 4 Kellerabteile

Gesamtmieter netto pro Jahr: € 31.829.-

Kaufpreis: € 760.000.-

**Aktuelle Rendite: ca. 4,2%**

**Schauen Sie sich gerne unseren 360Grad Rundgang einer Wohnung aus diesem Paket an! (alle Wohnungen sind in sehr ähnlichem Zustand)**

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap