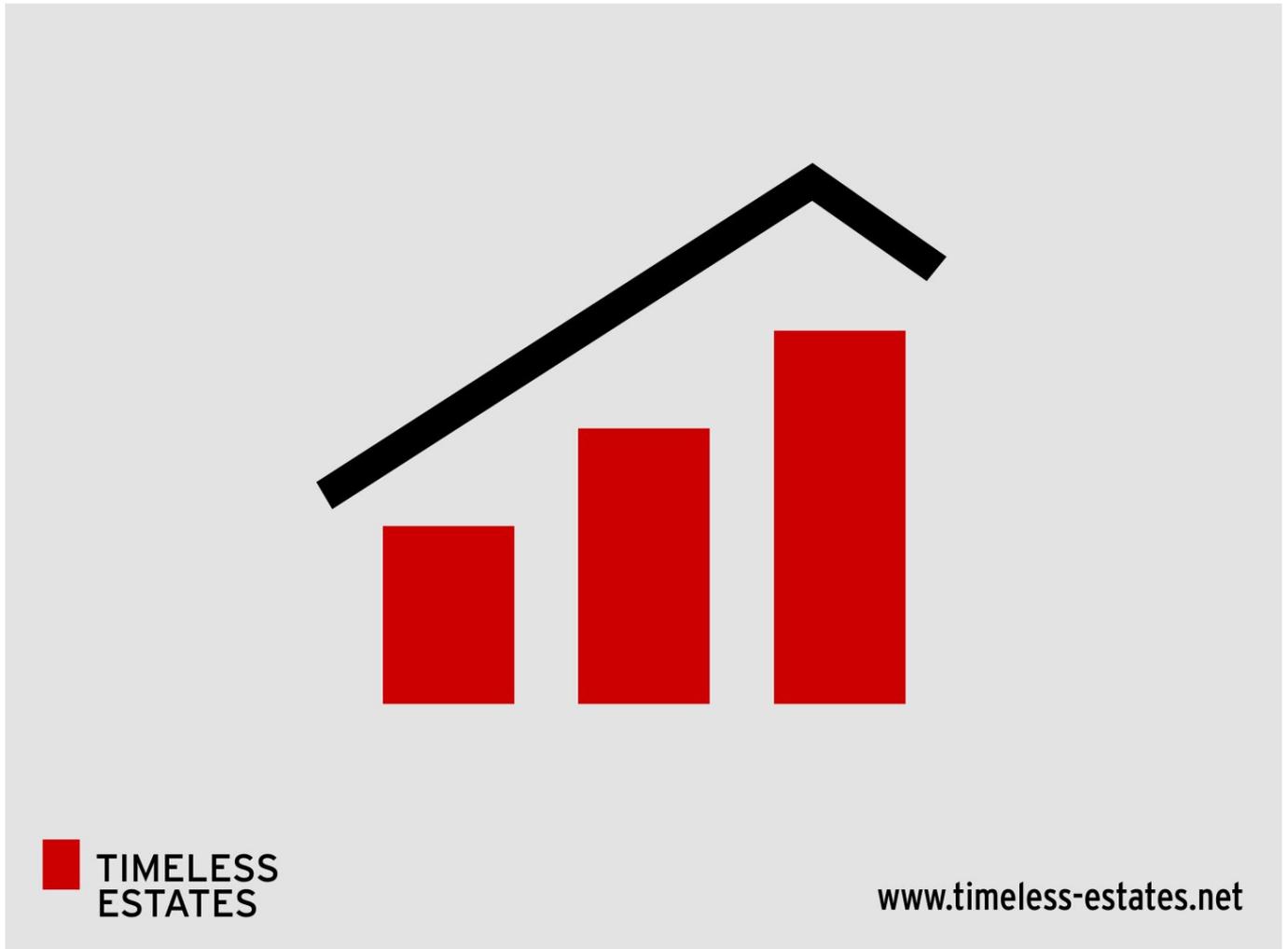


**4,85% Rendite, U-Bahn, Provisionsfrei**



**Objektnummer: 5998/504**

**Eine Immobilie von VM Estates GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	108,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,50 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	397.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.671,17 €
<b>Betriebskosten:</b>	189,04 €
<b>USt.:</b>	20,60 €

## Ihr Ansprechpartner

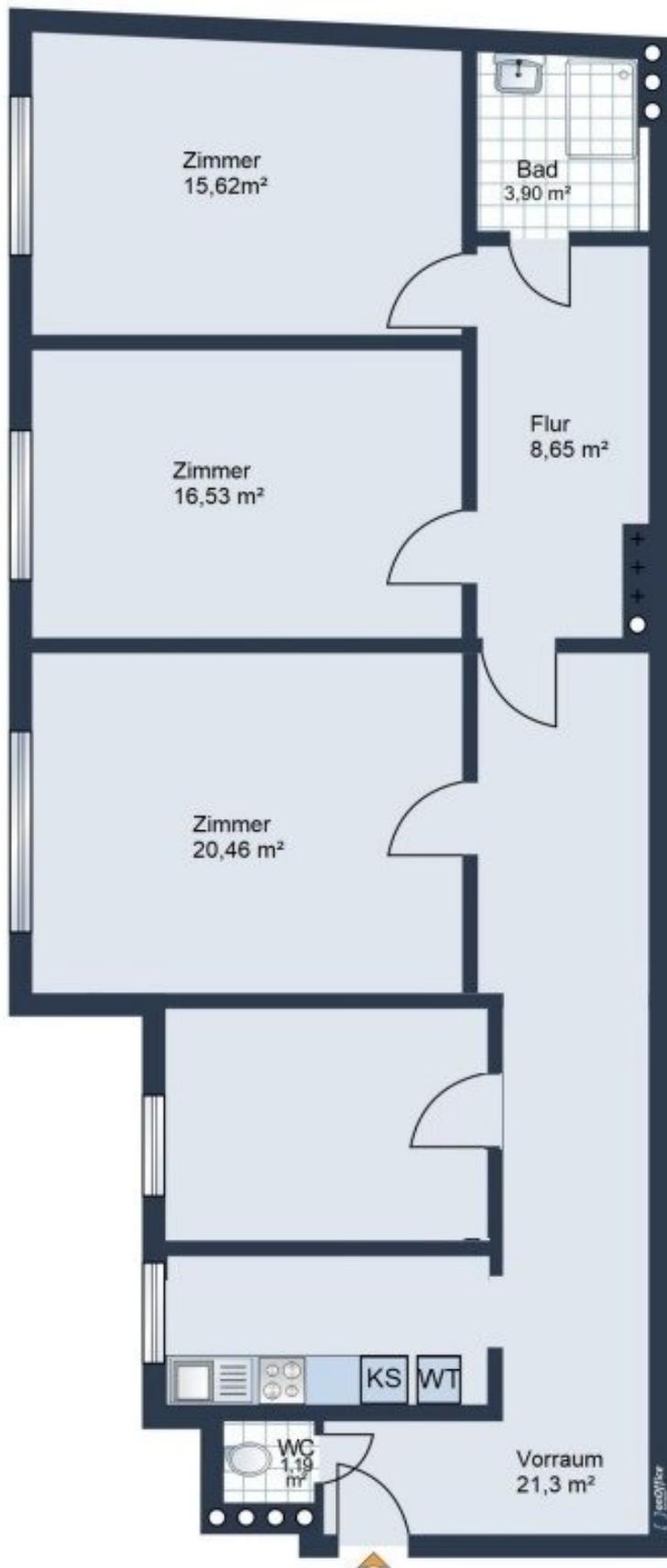


### **STEFAN VETTINGER**

VM Estates GmbH  
Rosenbursenstraße 8 / 5  
1010 Wien

T +43 1 30 84 175  
H +43 676 3536 777

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



## Objektbeschreibung

Die Highlights dieser Wohnung auf einen Blick:

- \* Direkt an der U-Bahn (U3), sowie Straßenbahn- und Buslinien (in 15 Minuten am Stephansplatz!)
- \* Solide & befristet vermietet bis Oktober 2027
- \* Top Rendite: HMZ ~ 19.248,-€ / jährlich = ~ 4,85% Rendite !
- \* 2020/2021 umfanglich saniert (Neue Fenster, Außenrollos, Böden, Badezimmer, Küche,...)
- \* Ruhige Innenhoflage
- \* 4 zentral begehbare Zimmer
- \* Hohe Reparaturrücklage vorhanden
- \* Ideale Infrastruktur
- \* Perfekt für eine WG oder Familien-Nutzung geeignet
- \* Der angegebene Preis versteht sich als VHB

Die Wohnung ist derzeit bis Oktober 2027 befristet vermietet. Eine Verlängerung des Mietvertrages ist aus heutiger Sicht realistisch.

Der aktuelle HMZ (inkl. Ust) beträgt 1.541 € pro Monat.

Der Mietvertrag ist indexiert, nächste Indexanpassung ist per Oktober/November 2025 möglich.

**Nach der Indexierung von ~4,1% (entspricht laut VPI der Veränderung von Aug.24 bis Aug.25) ergibt sich ein Wert von ~ 1.604,- €**

**Dies entspricht bei einem Kaufpreis von 397.000,- € einer Rendite von ~4,85% !**

Auf Grund der Größe, des Schnitts und der lärmberuhigten aber dennoch ausgezeichnet angebundenen Lage eignet sich die Wohnung sehr gut für WGs und Familien.

Wohnungen mit dieser Größe, einem solch praktischen Schnitt, direkt an der U-Bahn kommen nur selten auf den Markt.

Deshalb ist auch zukünftig weiterhin eine gute Vermietbarkeit erwartbar. Alternativ bietet die Wohnung viel Platz, Charme und Ruhe zur Eigennutzung.

Mit dieser Immobilie sehen sie also einer Zukunft mit vielen Möglichkeiten entgegen.

Durch den niedrigen m<sup>2</sup>-Preis und da für dieses Objekt keine Maklerprovision fällig wird ergibt sich ein finanziell sehr attraktives Gesamtpaket.

Gerne unterstützen wir Sie im Bedarfsfall bei etwaigem Finanzierungsbedarf.

Weitere Details gerne bei persönlicher Kontaktaufnahme.

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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap