

**Anlegerwohnung (BJ 1993) mit attraktiver Rendite von
4,38%**



Objektnummer: 8164/2305

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	42,13 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	182.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.319,96 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

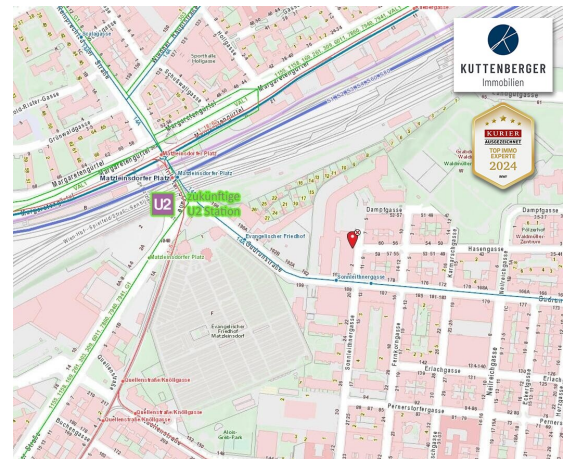
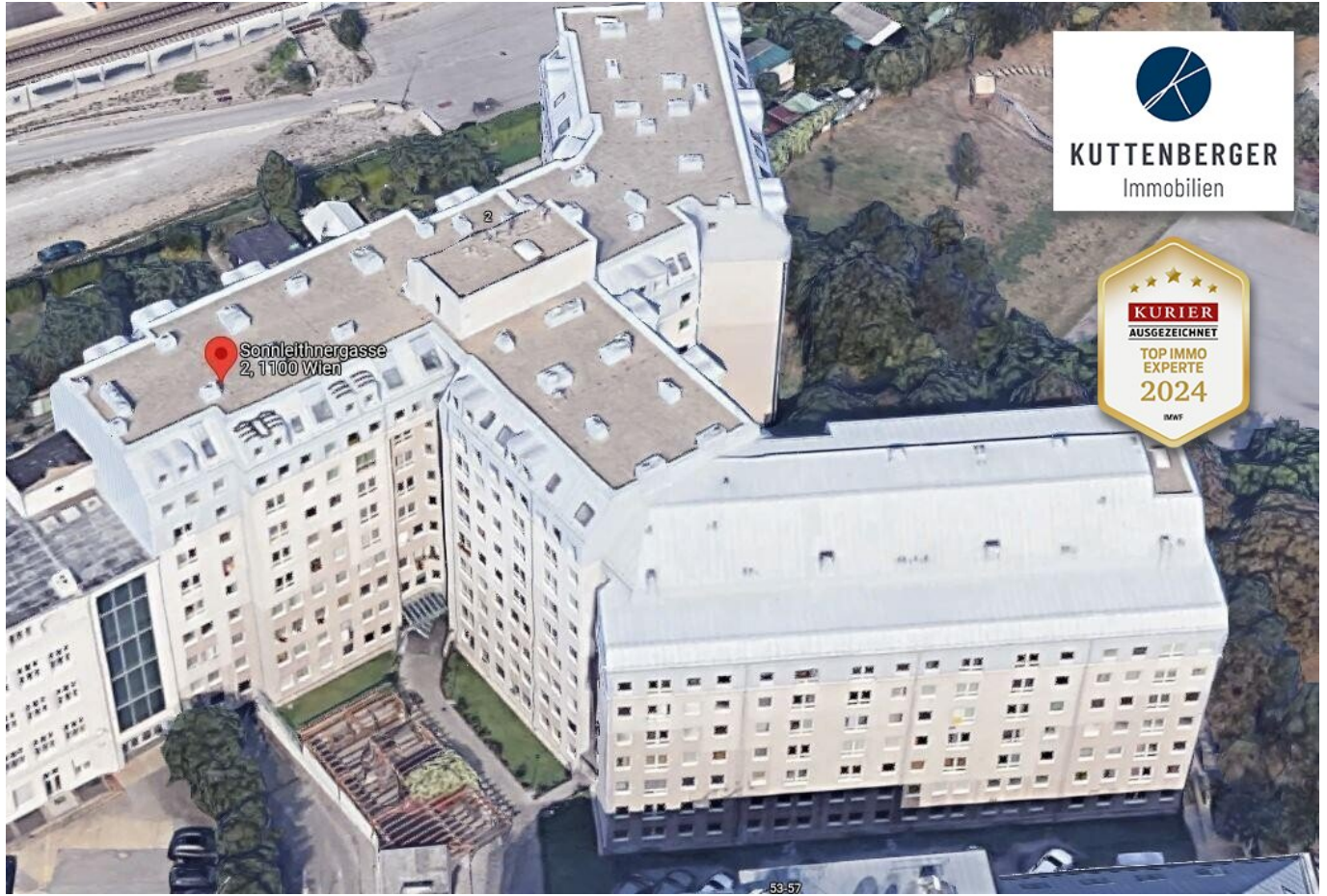


Dr. Angelo Zedtwitz-Liebenstein

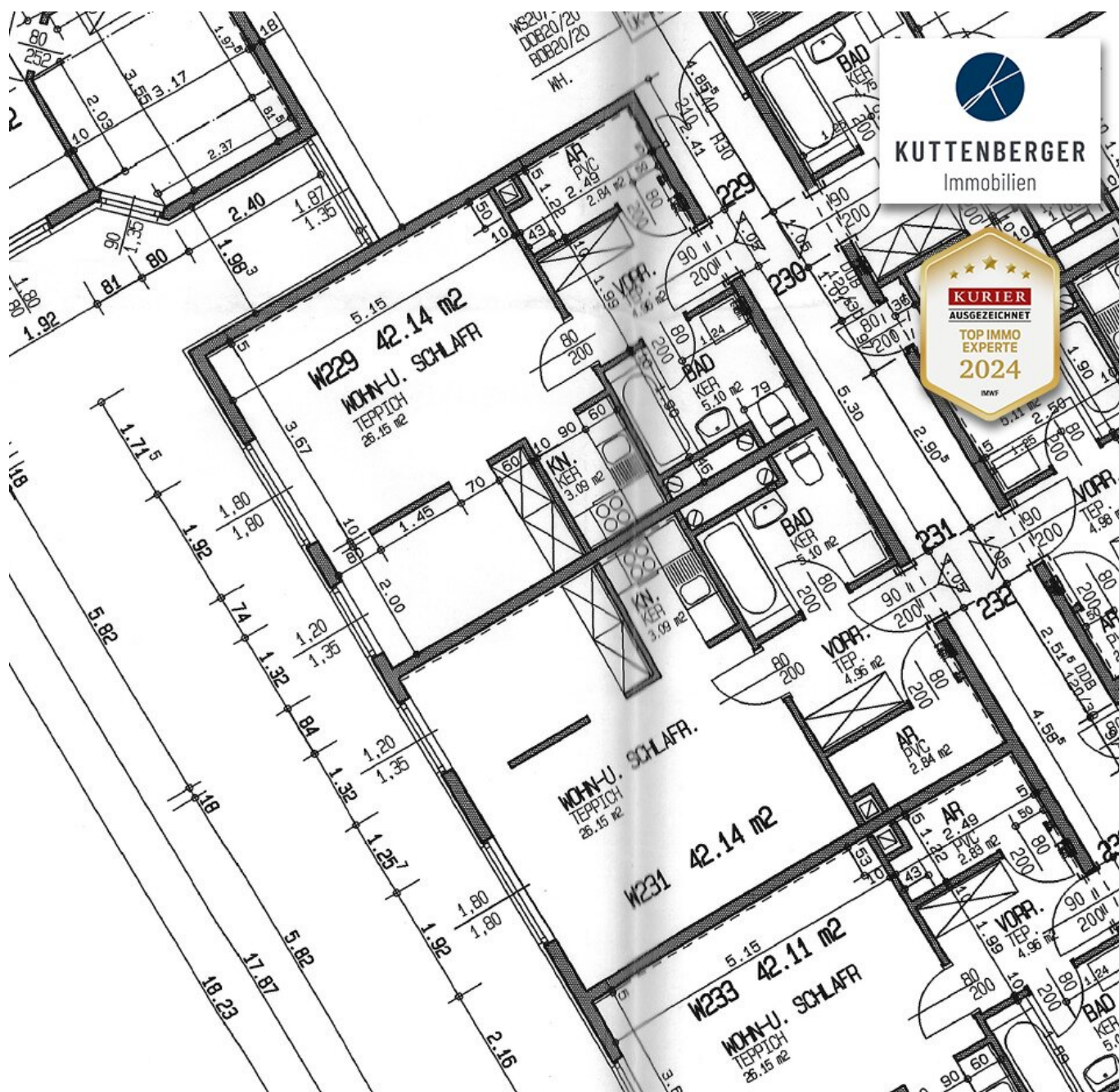
Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems

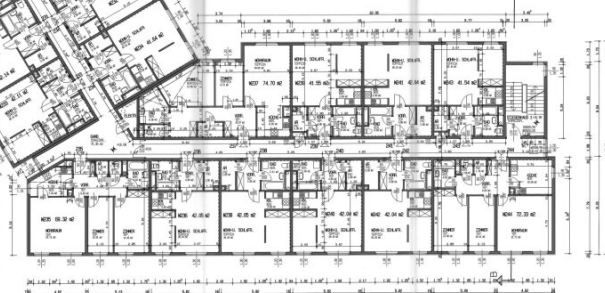
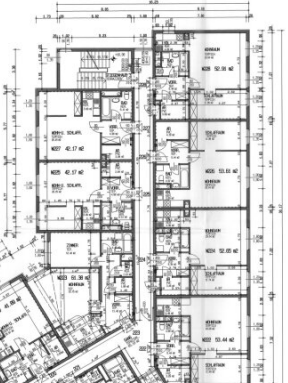
T +43 676 6021690
H +43 676 6021690

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









KUTTENBERGER
Immobilien



St.-Nr. 220474/04 1100 1E 31 34 PARZELLE

Pa.-Nr. 1100-04/09/04

Bestand 2024
St.-Nr. 1100-04/09/04

BESTANDSPLAN 6p
WOHNHAUSANLAGE "AM WALDMÜLLERPARK"

1100 WIEN 10, SONNLEITHNERGASSE 2

AUF DEN PARZELN 1912/77 u. 1912/9 EZ 3011
KZ FAHRENDEN

BAUHERBER: RAINER WOLFGANG, Errichtungsges.m.b.H.
100 Wien, Gubenerasse 184

6. STOCK 1:100	
BAUHERBER RAINER WOLFGANG Errichtungsges.m.b.H. 100 Wien, Gubenerasse 184	GRÜNDEIGENTÜMER RAINER WOLFGANG Errichtungsges.m.b.H. 100 Wien, Gubenerasse 184
BAUVERFASSER ERNEST WITZ ZEHN TÜRME 1000 1140 WIEN	PLANVERFASSER ERNEST WITZ ZEHN TÜRME 1000 1140 WIEN
BEHÖRDE	

ST.-POL. TEN. AUGUST 1984

Objektbeschreibung

Anlegerwohnung (BJ 1993) mit attraktiver Rendite von 4,38%

In der Nähe der zukünftigen U2-Station Matzleinsdorfer Platz

Wir freuen uns, Ihnen eine vermietete Kleinwohnung anbieten zu können. Die Wohnung befindet sich in einem im Jahr 1993 errichteten Objekt und bietet eine hervorragende Investitionsmöglichkeit. Hier die Details:

TOP 239: 41,55 m² - befristet vermietet bis 31.12.2029.

Die Wohnung befindet sich im 6. Liftstock und verfügt über ein eigenes Kellerabteil.

Optimale Lage und Anbindung

Die hervorragende Lage des Objekts zeichnet sich durch die fußläufige Entfernung zum Matzleinsdorfer Platz aus, der nur etwa 400 Meter entfernt liegt. Hier finden Sie eine exzellente öffentliche Verkehrsanbindung mit den Straßenbahnlinien 1, 6, 18 und 62 sowie den Schnellbahnlinien S1, S2, S3, S4, S60 und S80. In wenigen Jahren wird dieser Verkehrsknotenpunkt zusätzlich durch die neue U2-Station erweitert, was den Standort noch attraktiver machen wird.

Attraktive Rendite und Kaufpreis

Der aktuelle Ertrag dieser Wohnung beträgt netto ca. **€7.977,60.-** pro Jahr, was einer Rendite von 4,38% auf den Kaufpreis entspricht. Die Kaufpreisvorstellung für diese Wohnung liegt bei **€ 182.000,-**.

Dieses Angebot bietet eine ideale Gelegenheit für Investoren, die auf der Suche nach soliden und renditestarken Immobilien in einer aufstrebenden Lage sind. Kontaktieren Sie gerne **Dr. Angelo Zedtwitz-Liebenstein** unter **0676 6021690** für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!

KUTTENBERGER IMMOBILIEN - *die Spezialisten für Wohnimmobilien & Zinshäuser*
- ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024 und TOP IMMO EXPERTE 2025!** (*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Jetzt neu: [? WhatsApp Assistent](#)

Unverbindliche Beratung zu unseren Leistungen bequem über WhatsApp anfragen!

Weitere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- **Vormerkkunde** werden und **Angebote erhalten?** [- - - Suchagent anlegen - - -](#)
- Sie möchten eine **Immobilie verkaufen?** [- - - Beratung anfragen - - -](#)
- Die passende **Finanzierung** finden? [- - - Online Kreditrechner - - -](#)
- **Wieviel** ist meine **Immobilie wert?** [- - - Immobilie online bewerten - - -](#)
- Künftig keine **Immo-News** verpassen? [- - - Email-Newsletter anmelden - - -](#)

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap