

**? Anlagewohnung mit stabilem Mietertrag in Top-Lage –  
1200 Wien, Hannovergasse**



**Objektnummer: 15680**

**Eine Immobilie von Hada Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Adresse                       | Hannovergasse                            |
| Art:                          | Wohnung                                  |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 1200 Wien                                |
| Baujahr:                      | 1955                                     |
| Zustand:                      | Modernisiert                             |
| Wohnfläche:                   | 59,00 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 3                                        |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 1                                        |
| Keller:                       | 5,00 m <sup>2</sup>                      |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 106,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>E</b> 2,83                            |
| Kaufpreis:                    | 249.000,00 €                             |
| Betriebskosten:               | 182,41 €                                 |
| USt.:                         | 20,88 €                                  |
| Provisionsangabe:             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

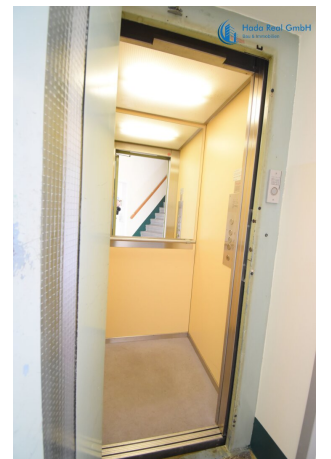


**Herr Aldin Dacic**

Hada Real  
Pappenheimgasse 47 / 1-2  
1200 Wien





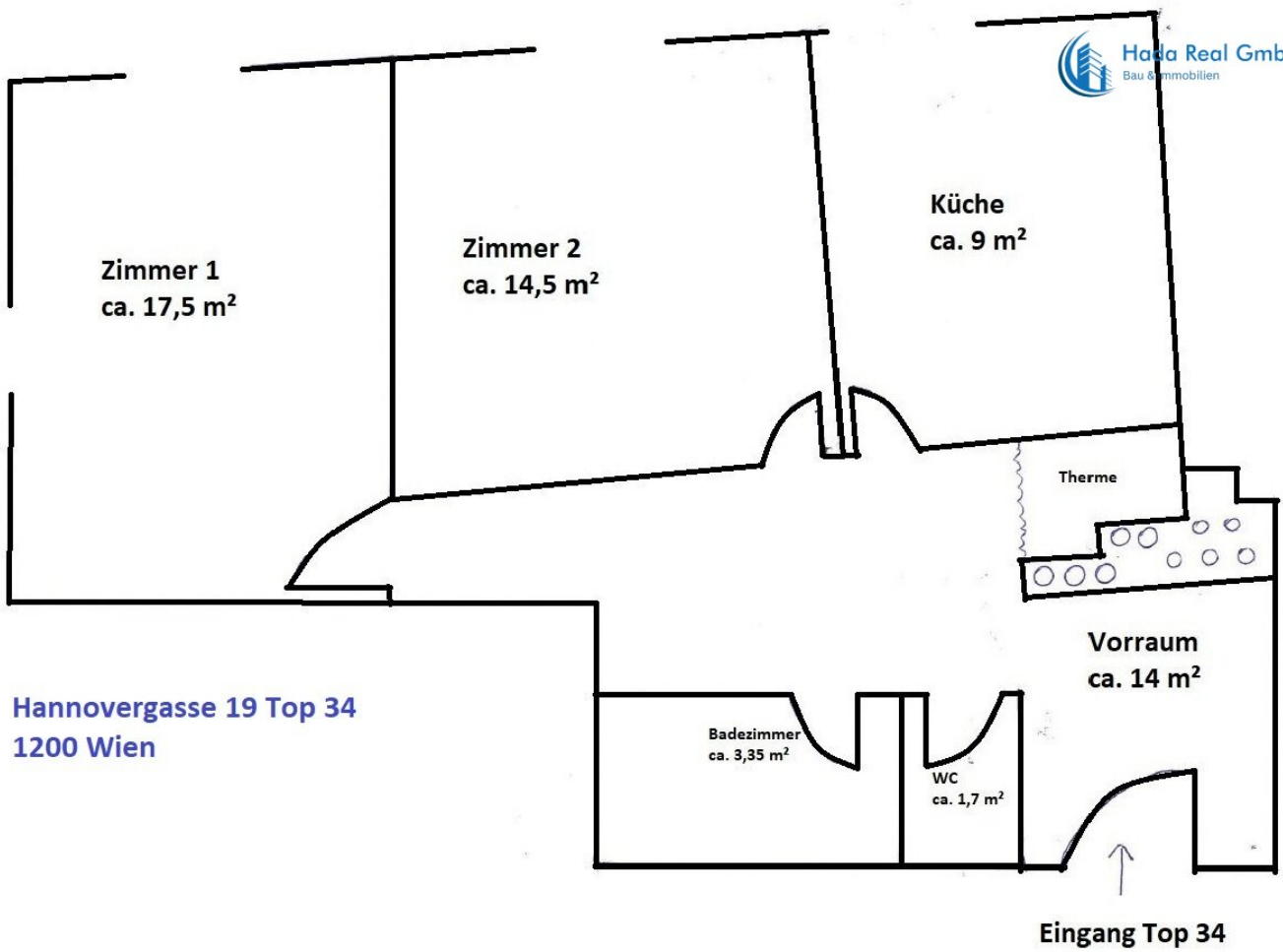












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte **3-Zimmer-Anlagewohnung** im 5. Liftstock eines Mehrparteienhauses in gefragter Lage des 20. Bezirks – **direkt beim Hannovermarkt**.

Die Wohnung ist aktuell **befristet vermietet (01.12.2024 – 30.11.2027)** und eignet sich ideal für Anleger, die auf **sofortige und stabile Mieteinnahmen** setzen. Details zum Mietvertrag, Mietzins und zur Kautionsübermittlung wir gerne auf Anfrage.

### ? Wohnungsdetails

- Wohnfläche: ca. **59 m<sup>2</sup>**
- **3 separat begehbare Zimmer**
- Küche (derzeit in einem Zimmer integriert)
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Vorraum
- **Kellerabteil**

Die Wohnung befindet sich in einem **guten Zustand**. Durch eine mögliche Anpassung des Grundrisses kann eine **moderne Wohnküche geschaffen** werden, wodurch sich zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten ergeben.

### ? Ausstattung & Technik

- Gasetagenheizung (auch Warmwasser)

- Lift im Haus (zugangsbeschränkt mittels Schlüssel)
- gepflegtes Mehrparteienhaus

## ? Eckdaten zur Veranlagung

- Monatliche Gesamtmiete: **€ 899,49**
- Hauptmietzins: **€ 629,25**
- Betriebskosten inkl. Lift: **€ 269,24 brutto**
- Reparaturrücklage: **€ 71,47** (inkludiert)
- **Indexgesicherter Mietvertrag**
- Kündungsverzicht des Mieters (erste 12 Monate)

## ? Sofortiger Cashflow bei gleichzeitigem Entwicklungspotenzial

### ? Lage

Die Wohnung liegt in ausgezeichneter Lage **direkt am Hannovermarkt**, einer der beliebtesten Wohngegenden im 20. Bezirk.

- U6 **Jägerstraße & Friedensbrücke** in unmittelbarer Nähe
- Straßenbahn & Bus fußläufig erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Schulen & Kindergärten direkt vor Ort

- sehr gute Vermietbarkeit durch Infrastruktur & Nachfrage

## ? Fazit

Eine ideale **Anlegerwohnung** mit:

- stabilem Mietertrag
- sehr guter Lage
- optimalem Grundriss
- Entwicklungspotenzial

## ? Kontakt

**Aldin Dacic**

? 0664 1020156

Konz. Immobilienmakler & Baugewerbetreibender

Geschäftsführer & Gesellschafter

*Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass wir nur Anfragen mit Vor- und Nachname und Telefonnummer entgegennehmen können. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer/Mieter und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Wir möchten darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches und familiäres Nahverhältnis zum Abgeber besteht. Manche Bilder wurden AI modifiziert. Machen Sie sich am Besten selbst ein Bild von der angebotenen Immobilie.*

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 <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap