ANLEGERHIT - 3-ZIMMER-NEUBAU MIT LOGGIA - NÄHE U6 ERLAAER STRAßE

Objektnummer: 6352/2318

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien,Liesing
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,84 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	399.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.713,06 €
Betriebskosten:	120,45 €
Heizkosten:	55,11 €
Sonstige Kosten:	38,69 €

Provisionsangabe:

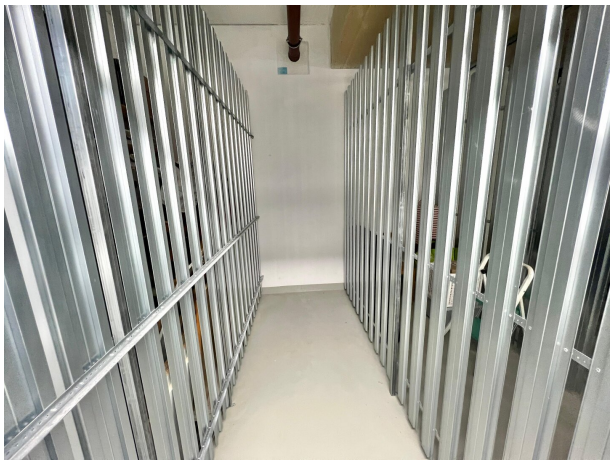
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

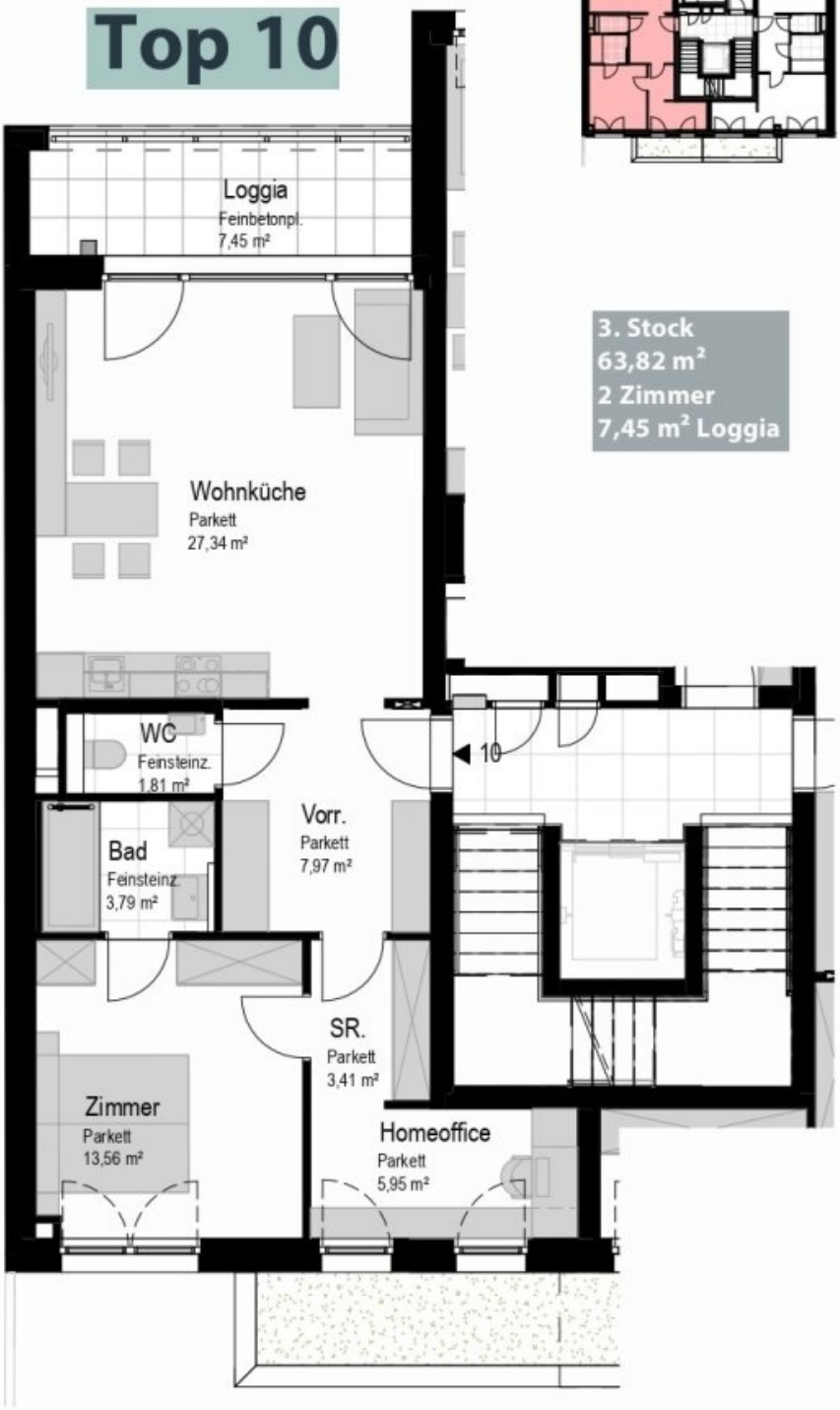
RELIUM REAL EST

AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH



Top 10



3. Stock
63,82 m²
2 Zimmer
7,45 m² Loggia

Objektbeschreibung

Über den folgenden Link gelangen Sie zu der **Videobesichtigung**:

Video_Top_7

Diese **3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss** bietet alles, was für Anleger zählt:

- **Erstbezug** ? niedrige Anfangsinstandhaltung, attraktives Erscheinungsbild
- **Helle Räume & Loggia** ? breite Zielgruppe (Singles, Paare, 2er-WG möglich)
- **Moderne Ausstattung** (Einbauküche, Parkett, Fliesen, Fußbodenheizung, Wärme Pumpe, Solar) ? nachhaltige Betriebskostenstruktur
- **Starke Mikrolage**: U6 *Erlaaer Straße* (5 Gehmin.), Badner Bahn (~300 m), Bus *Meischlgasse* (~100 m), PKW-Anschluss Triester Straße/A21 Knoten Vösendorf

Kaufpreis:

- Netto: € 399.000,-
- zzgl. 20% USt (€ 79.800,-)
- = Gesamtkaufpreis: **€ 478.800,-**

Betriebskosten: ca. € 109,50 netto/Monat (zzgl. 10% USt = € 120,45 brutto, umlagefähig auf den Mieter)

Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie +43/681/8132-2073 oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.**

Rendite-Szenarien (69,84 m², Nettokaufpreis € 399.000)

Annahmen:

- Nettomiete netto/m²: konservativ € 14 | Basis € 15 | optimistisch € 16
- BK netto: € 109,50/Monat (zzgl. 10% USt, wird vom Mieter getragen)

Konservativ

Basis

Optimistisch

***Nettorendite = Jahresnettomiete / Nettokaufpreis**

Fazit für Investoren:

Mit einem Kaufpreis von € 399.000 netto bietet dieses Objekt eine **nachhaltige Rendite zwischen 2,9–3,4 % p.a.**, kombiniert mit einem werthaltigen Standort und solider Ausstattung.

Zögern Sie nicht – kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine Besichtigung! Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie +43/681/8132-2073 oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap