

**\*\*\*ANLEGERHIT - 3-ZIMMER-NEUBAU MIT LOGGIA - NÄHE  
U6 ERLAER STRAÙE\*\*\***



**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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 29,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	399.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.713,06 €
Betriebskosten:	120,45 €
Heizkosten:	55,11 €
Sonstige Kosten:	38,69 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



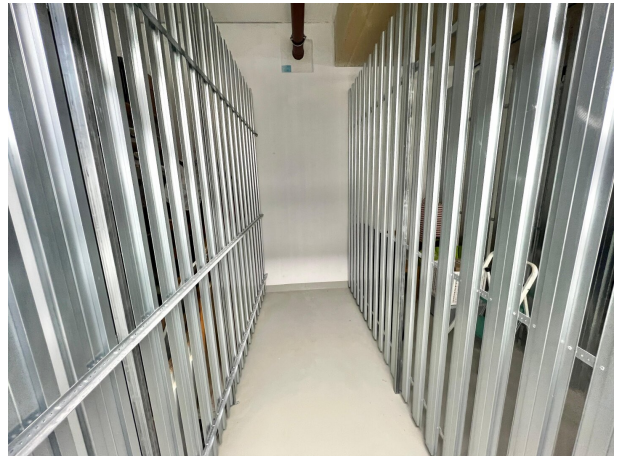
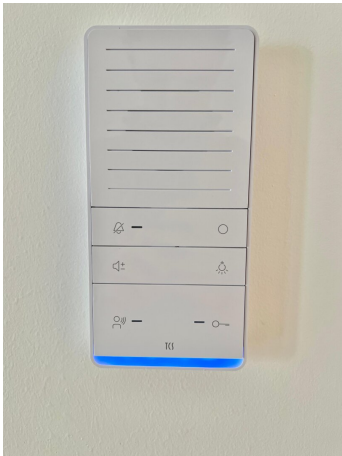
**AURELIUM REAL ESTATE**

AURELIUM REAL ESTATE GmbH

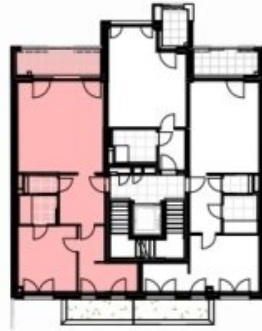




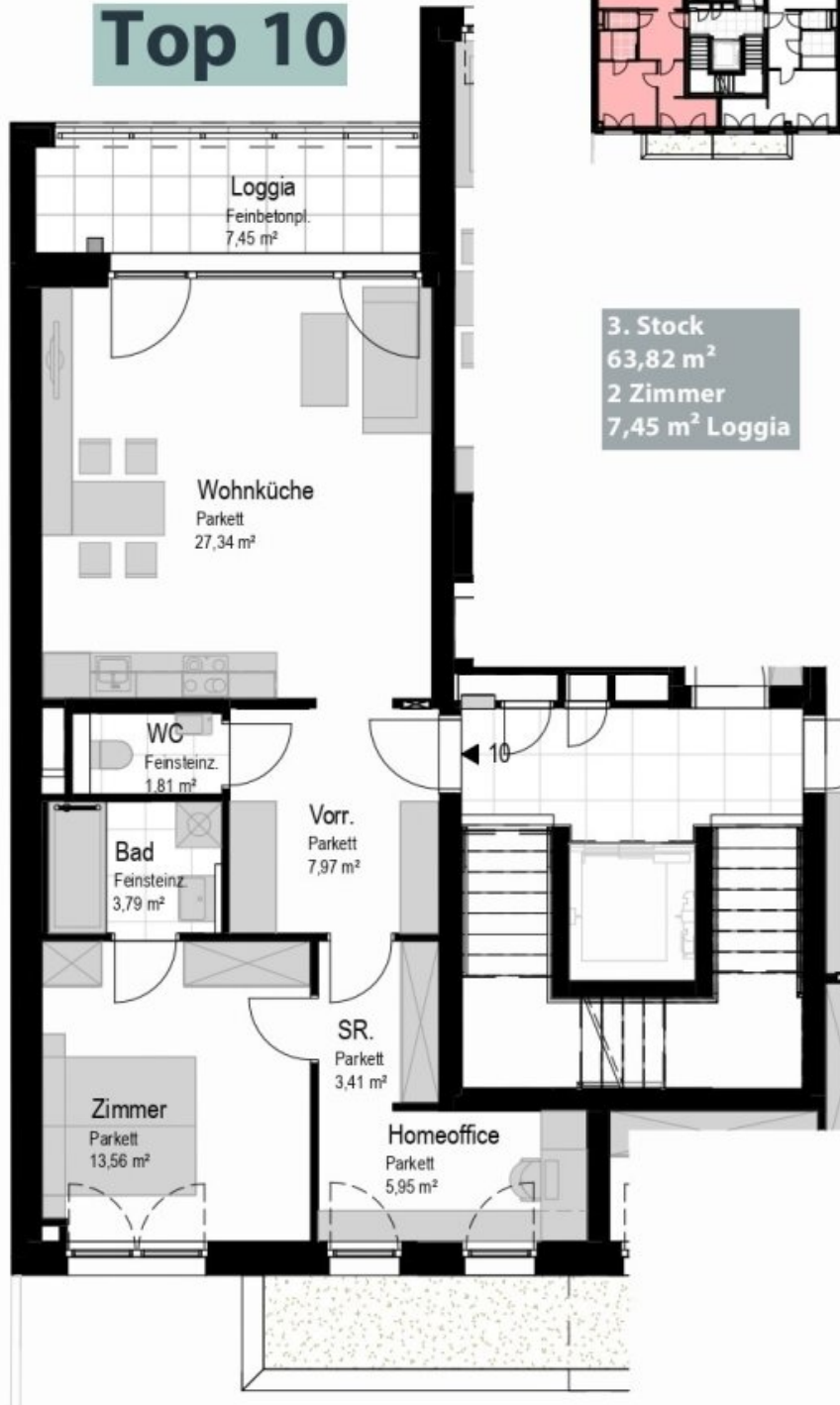




# Top 10



3. Stock  
63,82 m<sup>2</sup>  
2 Zimmer  
7,45 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, Nettokaufpreis € 399.000)

## Annahmen:

- Nettomiete netto/m<sup>2</sup>: 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