

**++NEU++ 9 Anlegerobjekte in einem Haus mit mehr als 4% Rendite!**



**Objektnummer: 60481**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Muhrengasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Wohnfläche:	388,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	59,69 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,41
Kaufpreis:	999.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T 0664/910 15 40

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







# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Paket mit ca. 388m<sup>2</sup>. Es besteht aus unbefristet vermieteten Wohn und Gewerbeobjekten.

## Besichtigung

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins** bitten wir Sie, uns **unbedingt eine schriftliche Anfrage** zukommen zu lassen. Wir antworten verlässlich am selben Tag!

## Auflistung der Einzelnen Objekte:

- **Top 1: EG: Wohnung: ca.44,11m<sup>2</sup> HMZ: 101,03€**
- **Top 2: EG: Geschäftslokal: ca.70,29m<sup>2</sup> HMZ: 775,86€**
- **Top 3: EG: Geschäftslokal: ca.93,83m<sup>2</sup> HMZ: 1473,43€**
- **Top 12: 2.OG: Wohnung: ca.41,92m<sup>2</sup> HMZ: 126,74€**
- **Top 13: 2.OG : Wohnung: ca.52,50m<sup>2</sup> HMZ: 348,50€**
- **Top 14: 2.OG: Wohnung: ca.86,01m<sup>2</sup> HMZ: 684,84€**

**Ca. 388 m<sup>2</sup> Gesamtfläche**

**Ca 42.100 euro Nettojahresmiete**

## Das Gebäude

Die Anlage bietet eine angenehme Wohnatmosphäre in einer ruhigen und zentralen Umgebung. Das Haus verfügt über einen Aufzug.

EG-2.OG Altbau

3.-5.OG Neubau

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der **Muhrengasse**, einer ruhigen Wohngegend mit exzellenter Infrastruktur:

- **Infrastruktur:**

- Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Apotheken und Arztpraxen in unmittelbarer Nähe
- Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen gut erreichbar

- **Verkehrsanbindung:**

- **U-Bahnlinie U1 (Reumannplatz):** nur 2 Minuten zu Fuß entfernt
- Schnelle Anbindung ins Stadtzentrum und zu weiteren Bezirken

## Preis

**Kaufpreis:** 999.000 €

- **Vertragserrichtung und Abwicklung:**

ENGENDENZ Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH

Adresse: Marc-Aurel-Straße 6/5, 1010 Wien

Kosten: 1,5 % des Kaufpreises + Barauslagen + 20 % USt

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!**

**Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!**

**Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!**

**Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!**

**Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter [adonia.at](http://adonia.at)**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <250m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap