

**Ideales Investment - Die Gelegenheit! Traumhaft sanierter  
Neubau in Best- und Ruhelage in 1210 Wien!  
Luftwärmepumpe und Photovoltaik-Anlage! Voll möbliert +  
Perfekte Größen + Hofseitige Balkone!**



**Objektnummer: 282042**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Adresse                       | Baumergasse                             |
| Art:                          | Zinshaus Renditeobjekt                  |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1980                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Möbliert:                     | Voll                                    |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 476,16 m <sup>2</sup>                   |
| Nutzfläche:                   | 484,26 m <sup>2</sup>                   |
| Balkone:                      | 3                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 66,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A</b> 1,10                           |
| Kaufpreis:                    | 1.900.000,00 €                          |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 3.923,51 €                              |
| Provisionsangabe:             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

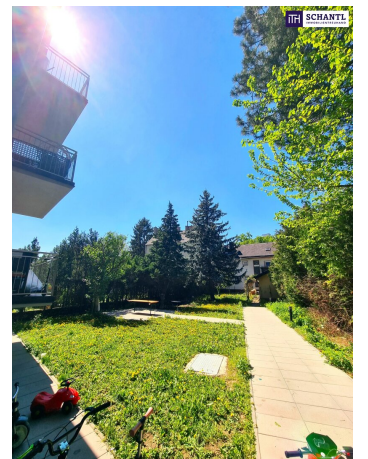
## Ihr Ansprechpartner



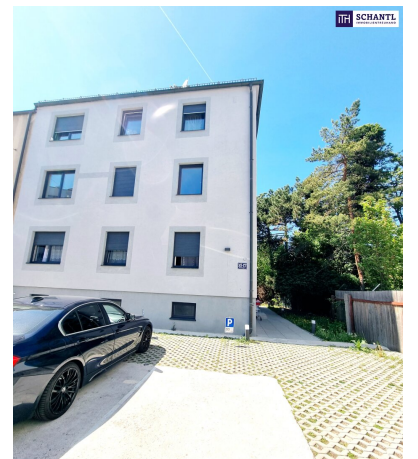
### Samir Agha-Schantl

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

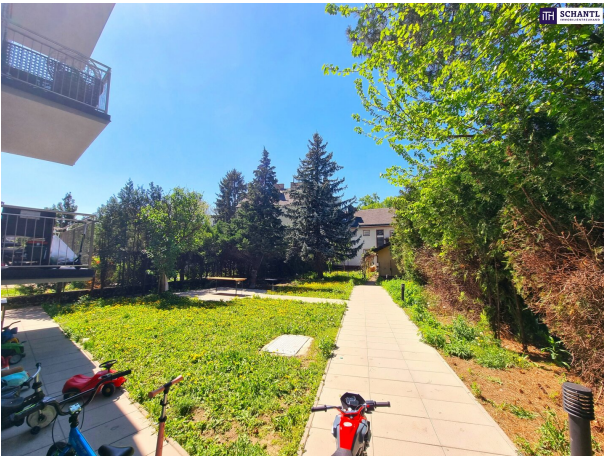




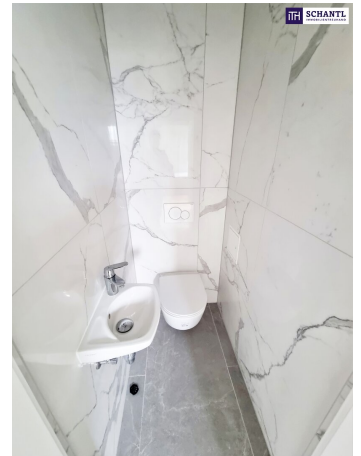






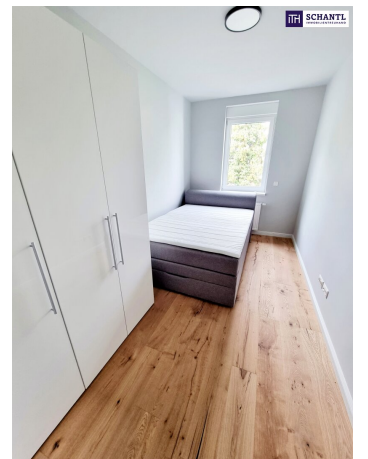




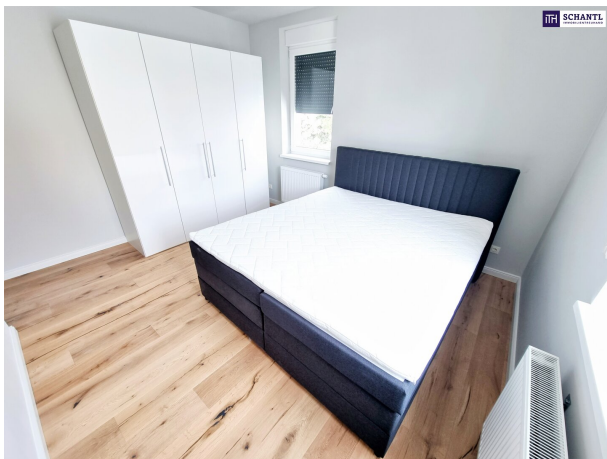


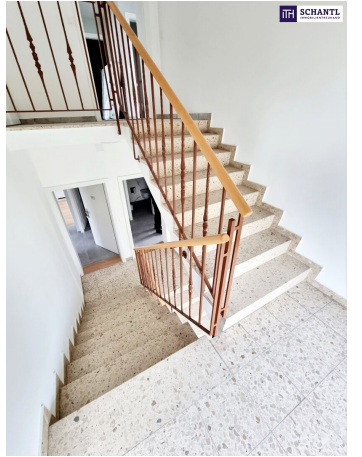






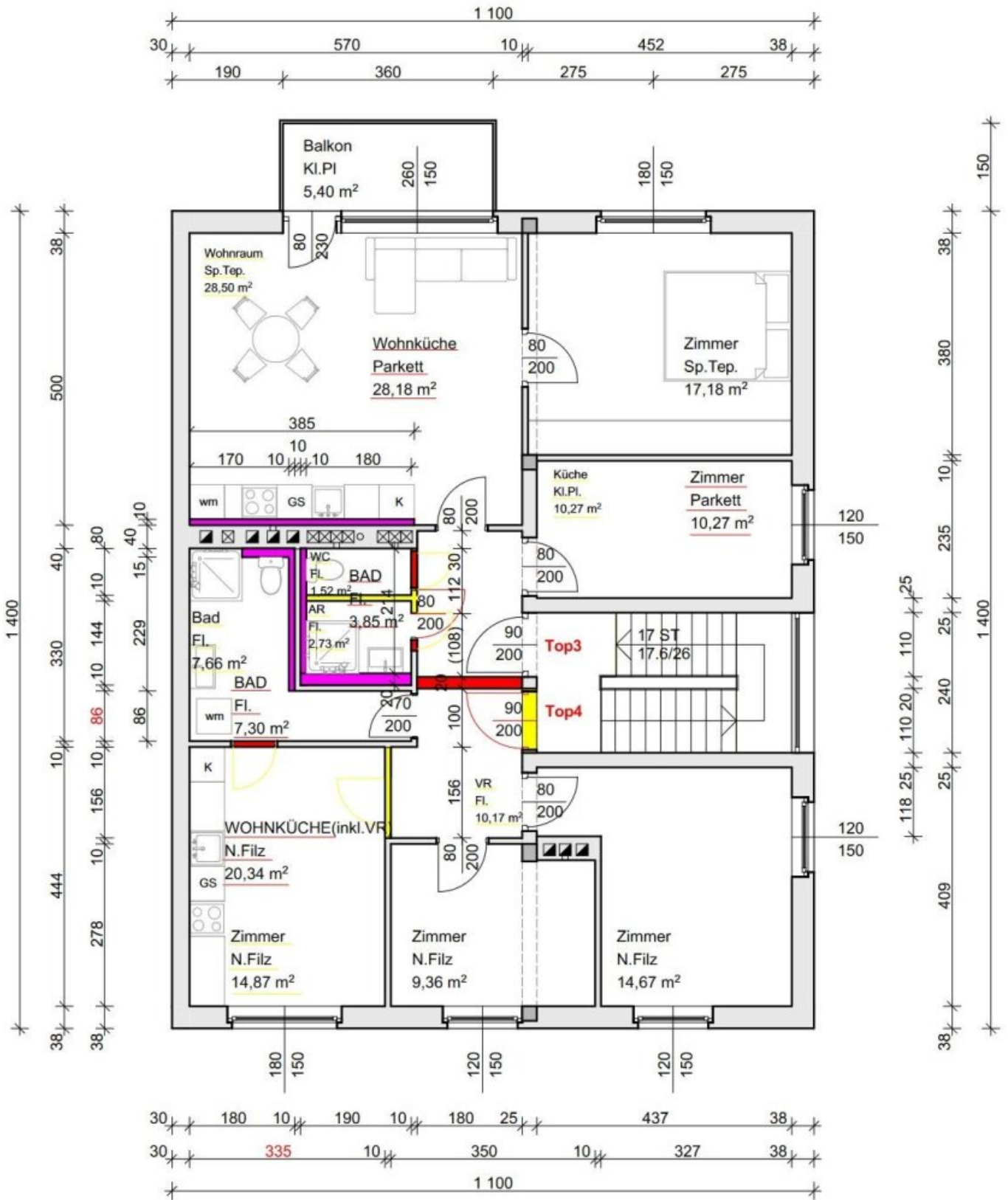




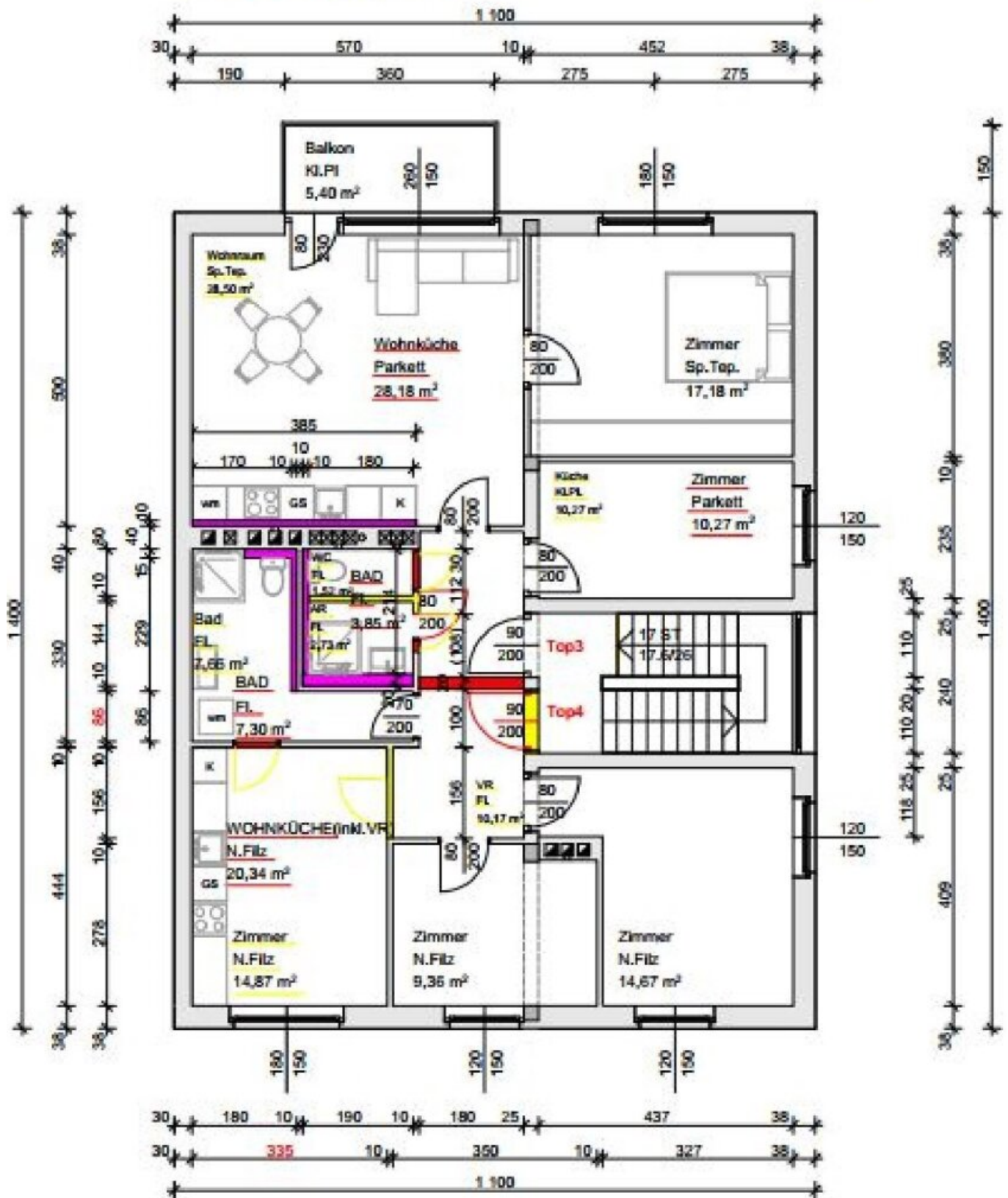




# 1/2 OBERGESCHOSS

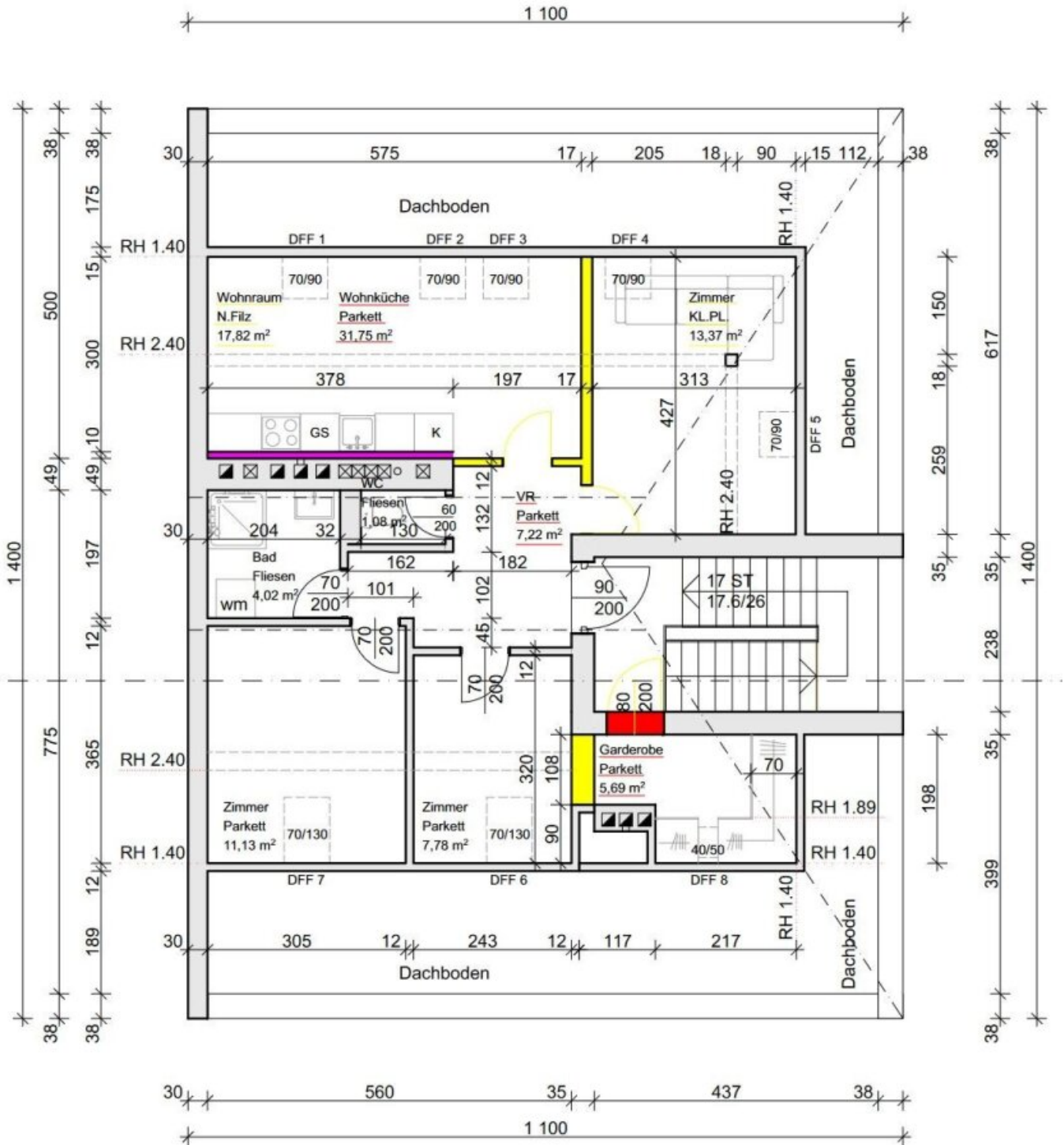


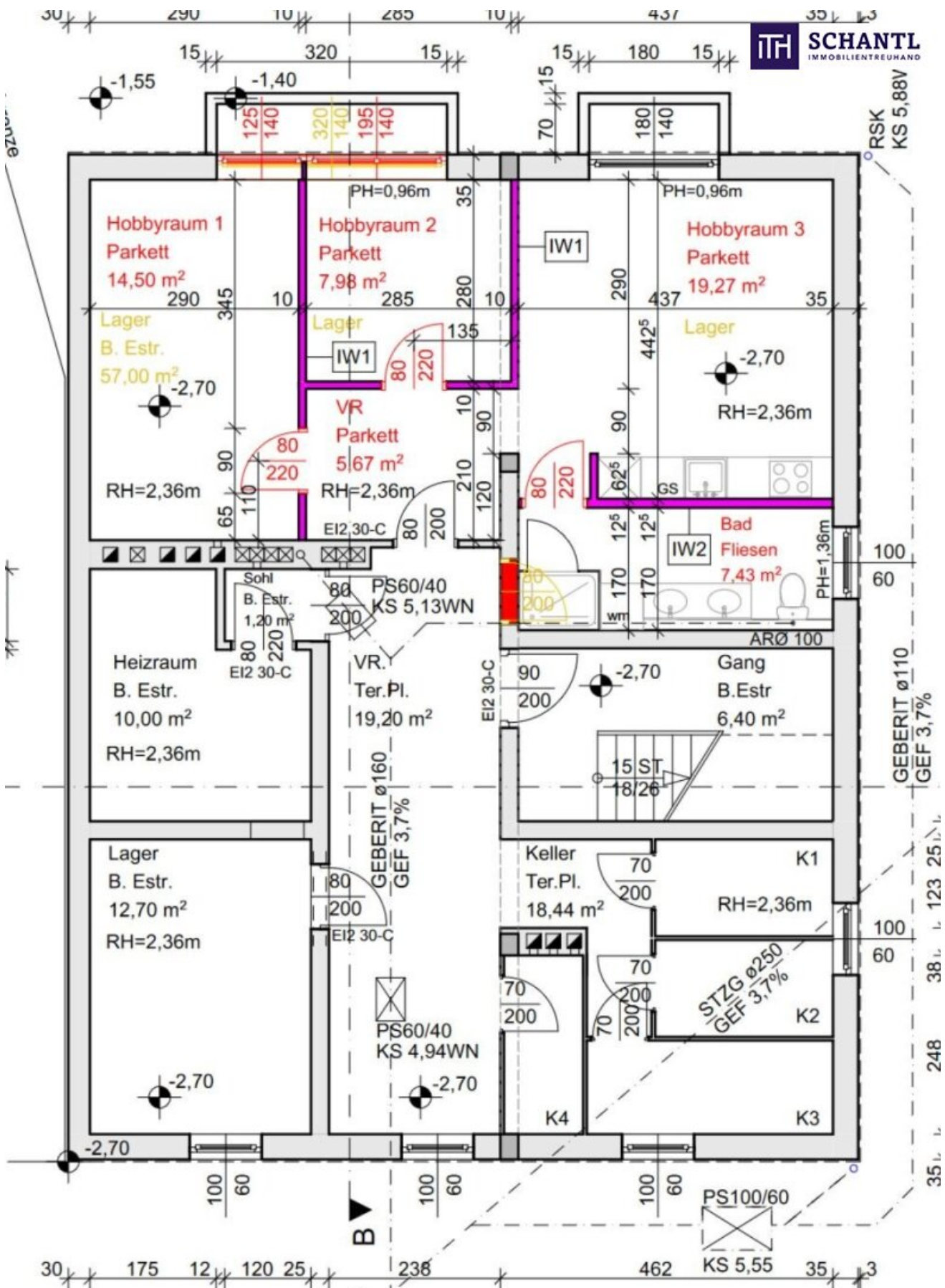
# 1/2 OBERGESCHOSS





# DACHGESCHOSS













## Objektbeschreibung

**Ideales Investment - Die Gelegenheit! Traumhaft sanierter Neubau in Best- und Ruhelage in 1210 Wien! Perfekte Infrastruktur und Anbindung! Voll möbliert + Perfekte Größen + Hofseitige Balkone!**

**Inklusive styliischer Küchen und kompletter Einrichtung, Luftwärmepumpe und Photovoltaik-Anlage!**

Zum Verkauf steht dieses rundum sanierte Neubauhaus mit 8 Einheiten! Hier wurde viel Wert auf **Nachhaltigkeit und erneuerbare Energien** gelegt!

**Eine Luftwärmepumpe sowie eine Photovoltaik-Anlage machen dieses Gebäude zukunftsfit!**

Facts:

+ Wohnfläche: ca. 476,16m<sup>2</sup> voll saniert + 3 Balkone: ca. 16.20m<sup>2</sup> + 4 Stellplätze

+ 4 Parkplätze direkt am Grundstück vor dem Haus!

+ 7 Wohnungen + 1 Atelier aktuell befristet vermietet

+ Kaufpreis: € 1.900.000.- netto + UST

EG TOP 1: befristet bis 05/2026

EG TOP 2: befristet bis 04/2027

1.OG TOP 3: befristet bis 04/2027

1.OG TOP 4: befristet bis 09/2026

2.OG TOP 5: befristet bis 10/2026

2.OG TOP 6: befristet bis 10/2026

DG TOP 7: befristet bis 12/2026

Atelier TOP 8: befristet bis 12/2027

**Highlights: Vollständig und sehr geschmackvoll möbliert + Einbauküchen + Luftwärmepumpe + Photovoltaik-Anlage mit 10 kWh Speicher + Hofseitige Balkone + Traumhafte Rendite**

Aktuelle Miete: € 6.632,45.- netto (**Netto-Miete pro Jahr aktuell ca. € 79.584,40.-**)

**Rendite aktuell: ca. 4,2%**

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

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 <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <2.250m

Höhere Schule <2.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m



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

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <2.250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap