

**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: 283722

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienbetreuung 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 m²
Nutzfläche:	484,26 m²
Balkone:	3
Heizwärmebedarf:	C 66,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 1,10
Kaufpreis:	1.900.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.923,51 €
Provisionsangabe:	

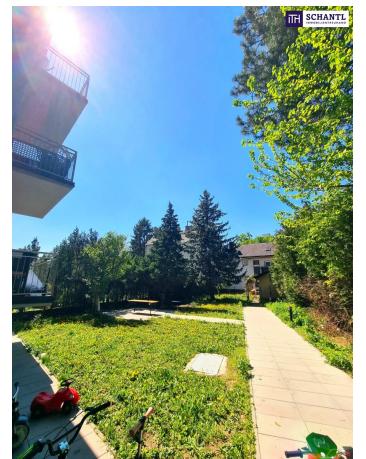
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

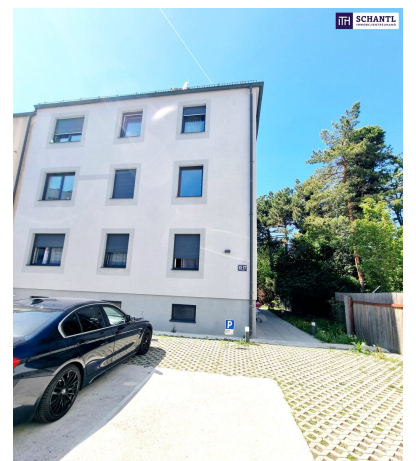
Ihr Ansprechpartner

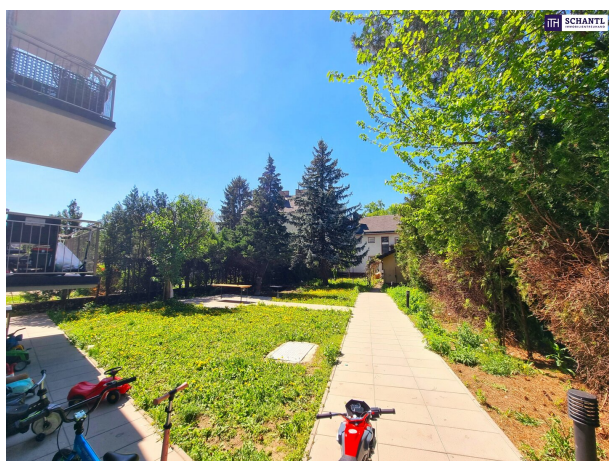


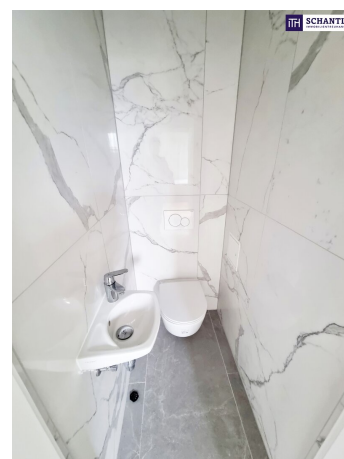
Samir Agha-Schantl

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6
1010 Wien

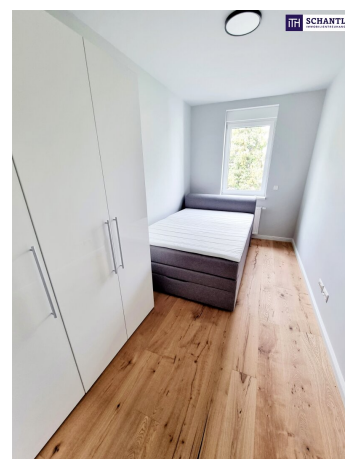


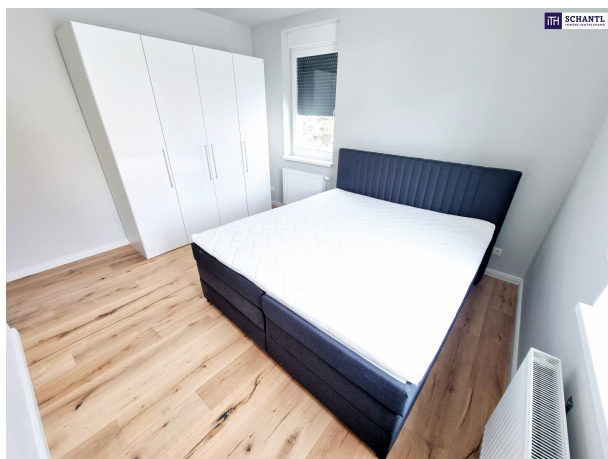


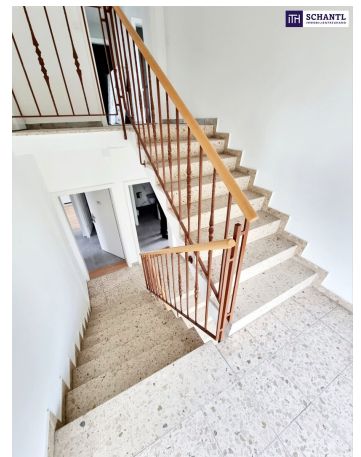




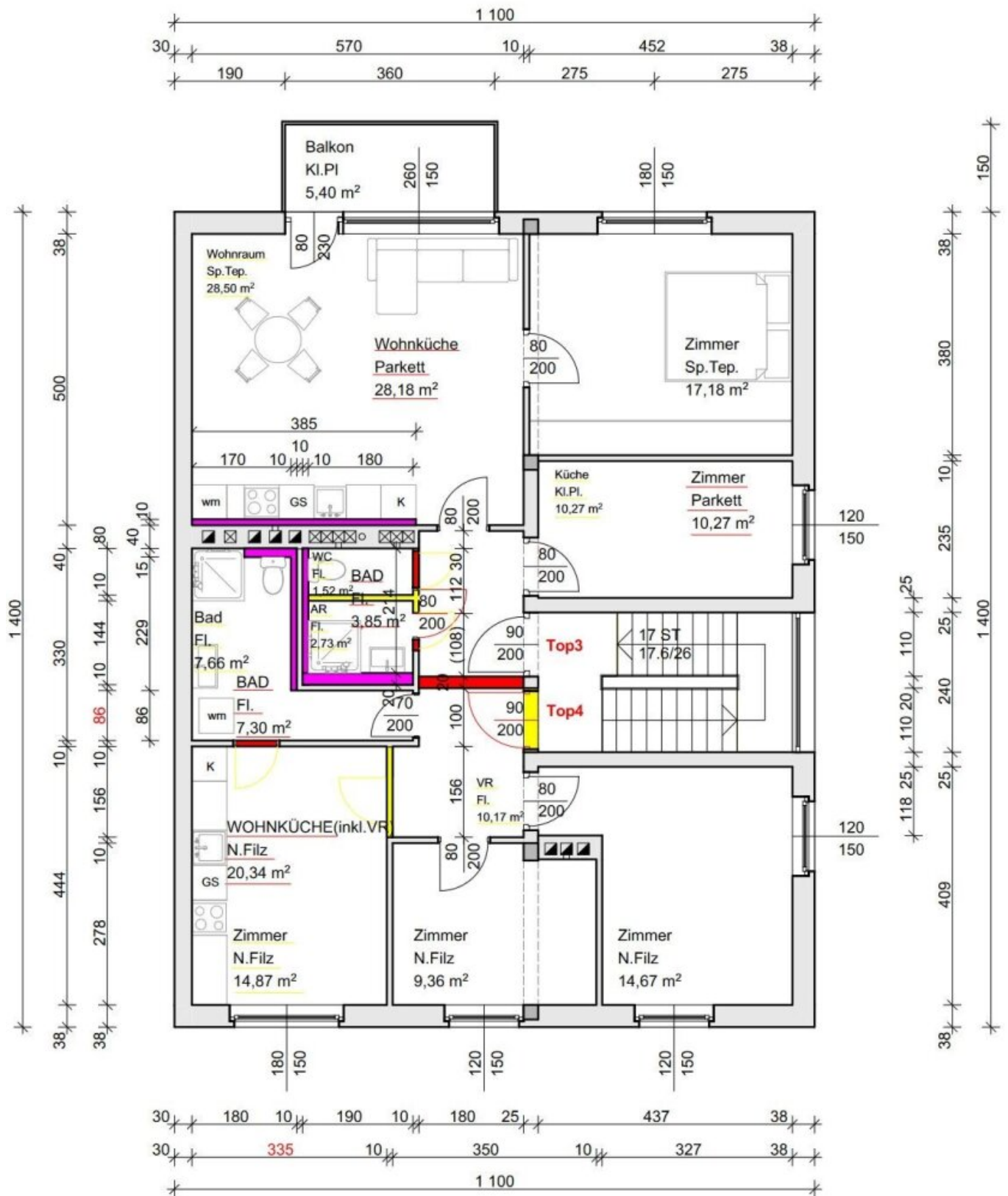




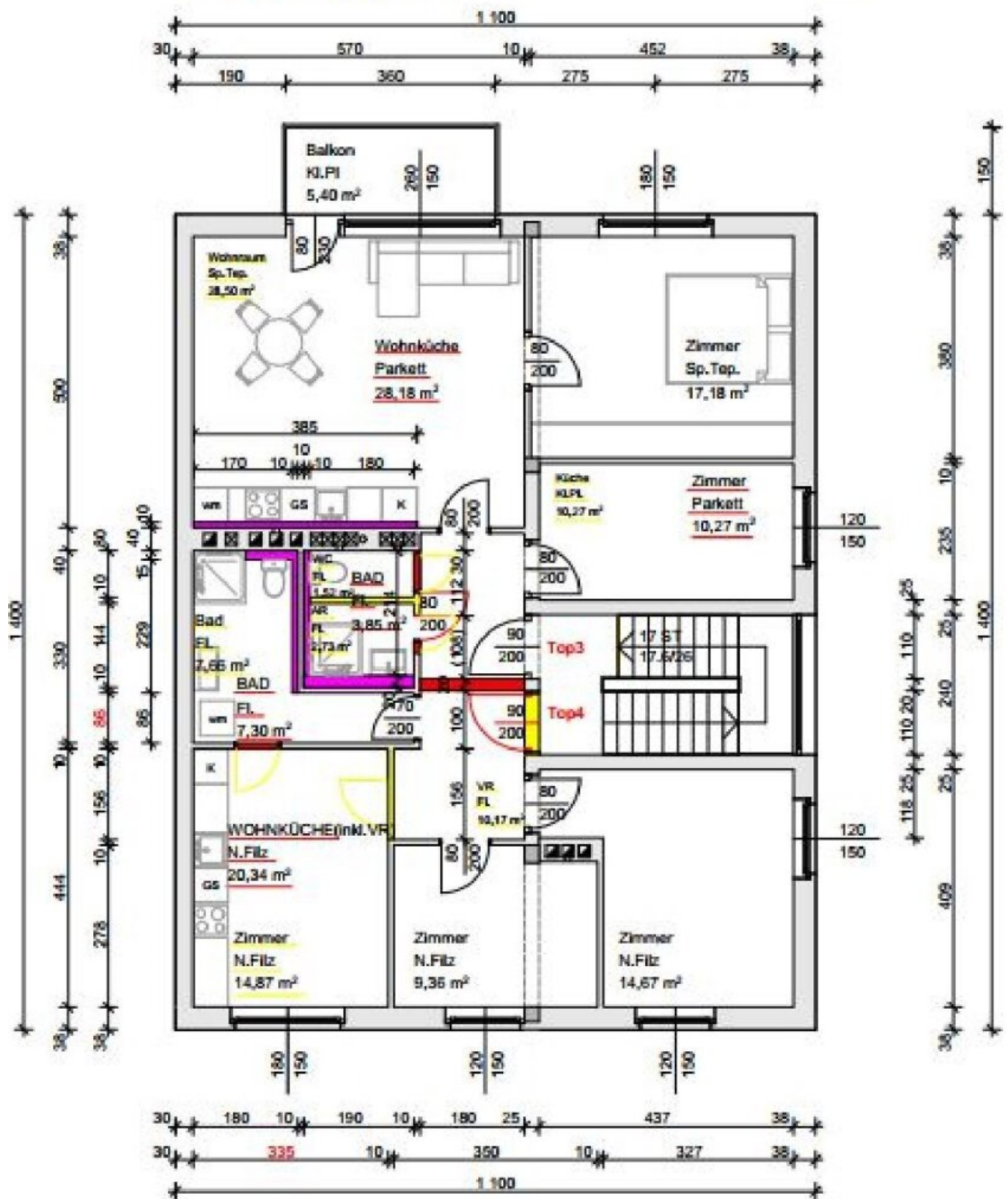




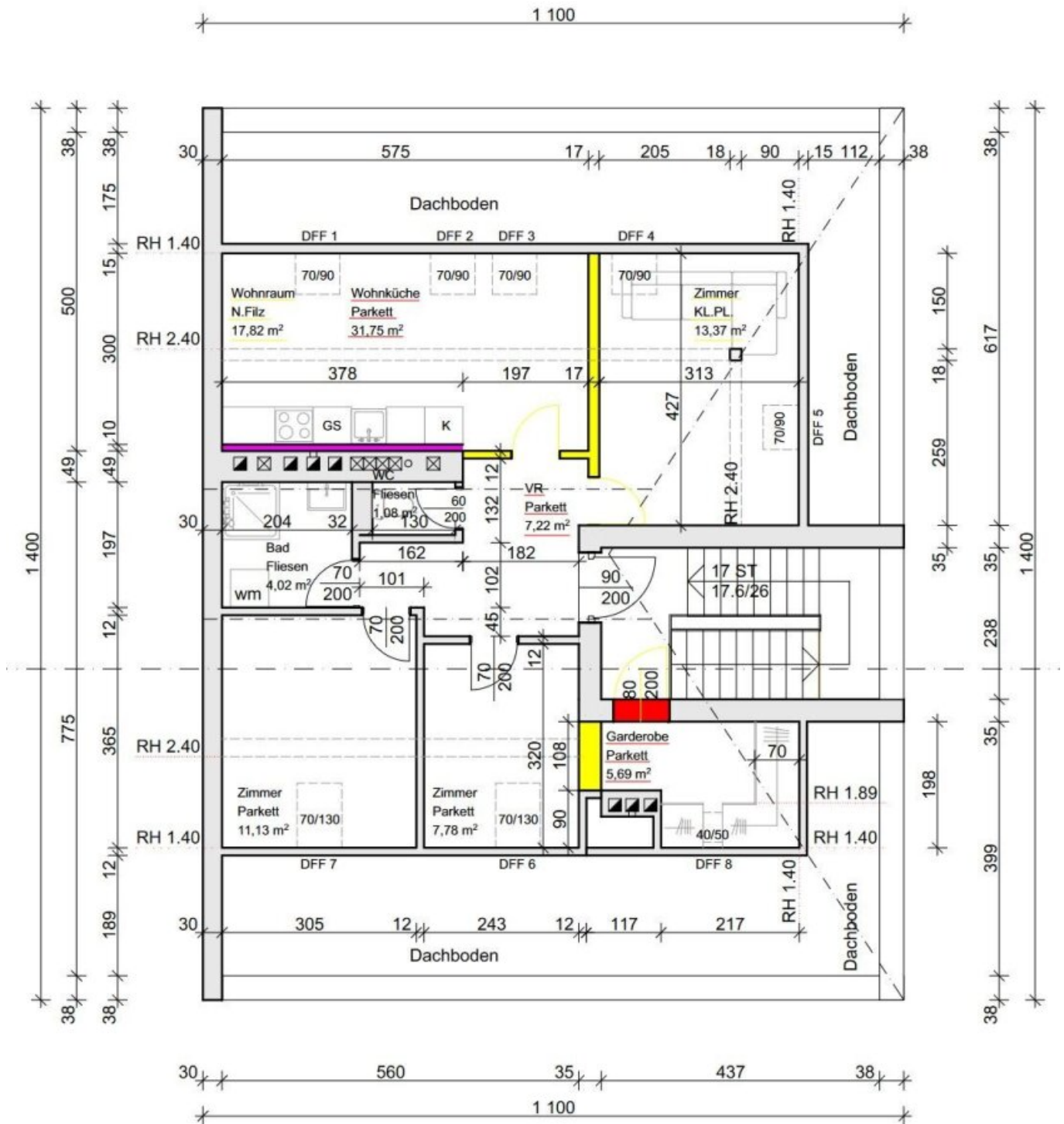
1/2 OBERGESCHOSS

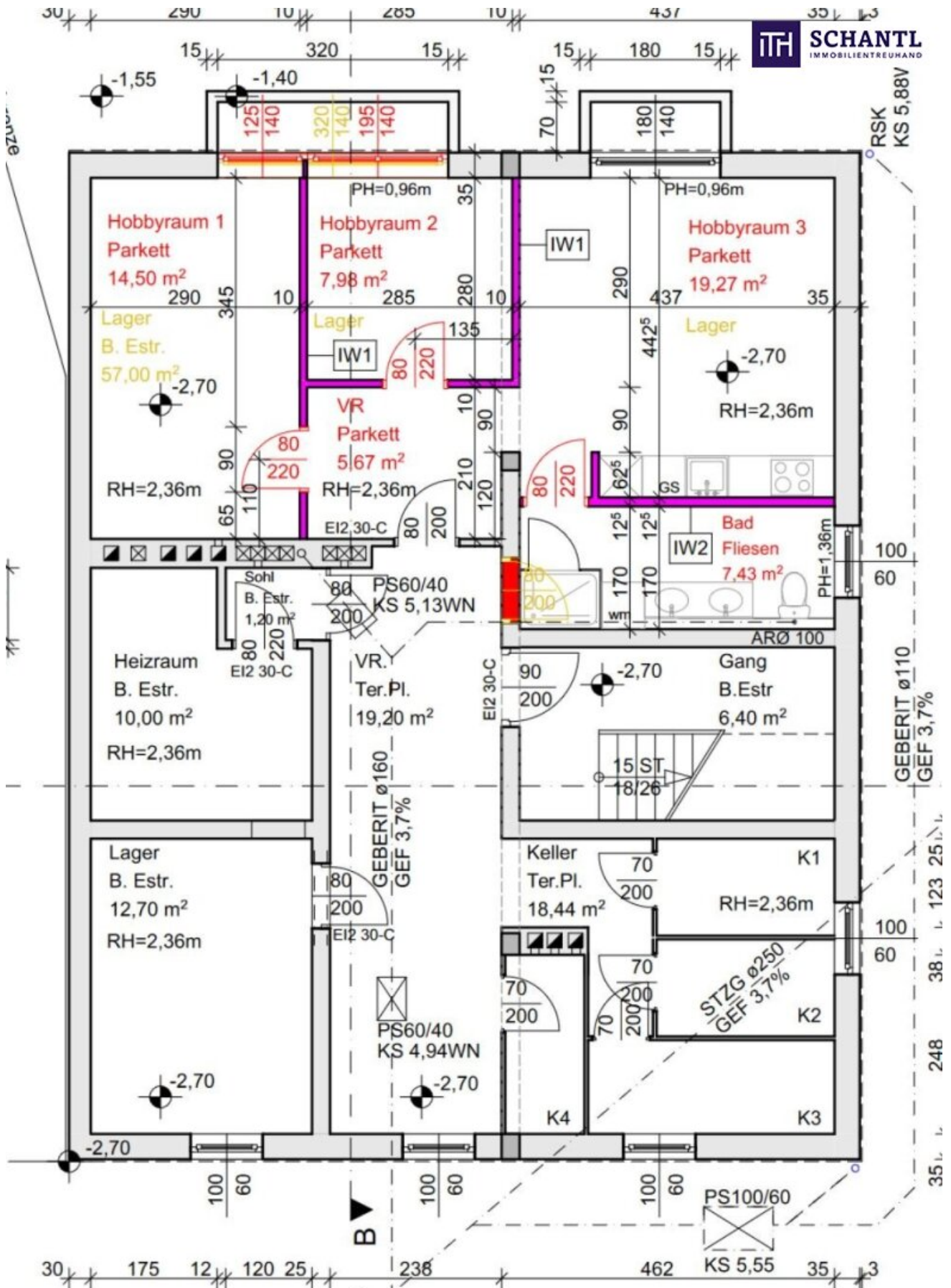


1/2 OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS





Architectural section drawing of a building facade, showing a staircase and various levels. The drawing includes dimensions and labels for different parts of the structure.

Labels and dimensions:

- DA**: Dimension at the top.
- D3**: Dimension for the upper part of the facade.
- D2**: Dimension for the upper part of the facade.
- DG +9,00**: Level label for the upper part of the facade.
- 2.OG +6,00**: Level label for the second floor.
- 1.OG +3,00**: Level label for the first floor.
- EG ±0,00**: Level label for the ground floor.
- KG -2,70**: Level label for the basement.
- D1 lt. Bestand**: Label for the existing structure.
- D4**: Dimension for the lower part of the facade.
- Lüftung (Rauchabzug)**: Label for the ventilation system.
- 1415**: Dimension for the upper part of the facade.
- 1075**: Dimension for the lower part of the facade.
- 17**: Dimension for the lower part of the facade.



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 stylischer 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. 476,16m² voll saniert + 3 Balkone: ca. 16.20m² + 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

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