

++NEU++ 6 Anlegerobjekte in einem Haus mit 4% Rendite!



Objektnummer: 60963

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schallergasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Wohnfläche:	273,25 m²
Heizwärmebedarf:	164,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,52
Kaufpreis:	575.000,00 €
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.





10 Jahre Adonia.

Immobilien sind
unbeweglich.

Wir **weiterhin** nicht.



ADONIA

Immobilien

seit 2014



ADONIA

Immobilien

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Paket mit ca. 274m². 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+2 - EG: Geschäftslokal: ca. 53,37m² HMZ: 225,46€
- Top 9 - 1.OG: Wohnung: ca. 27,72m² HMZ: 204,94€
- Top 10 - 2.OG: Wohnung: ca. 51,46m² HMZ: 506,11€
- Top 13 - 2.OG: Wohnung: ca. 42,45m² HMZ: 390,92€
- Top 16+17 - 3.OG: Wohnung: ca. 54,35m² HMZ: 366,51€
- Top 18 - 3.OG: Wohnung: ca. 43,90m² HMZ: 209,60€

Ca. 274 m² Gesamtfläche

Ca. 22.842 € Nettjahresmiete

Das Gebäude

Die Anlage bietet eine angenehme Wohnatmosphäre in einer ruhigen und zentralen Umgebung.

Das Dachgeschoss kann für einen eventuellen Dachgeschossausbau erworben werden.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der **Schallergasse** im 12. Wiener Gemeindebezirk **Meidling**, einer gewachsenen Wohngegend mit urbanem Charakter und hoher Lebensqualität. Die Straße ist eine ruhige Seitengasse in einem gepflegten, größtenteils durch klassische Wiener Zinshäuser geprägten Grätzl. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine gute Mischung aus Wohnnutzung, Nahversorgung und Infrastruktur aus.

Das Gebäude liegt in fußläufiger Entfernung zur **Meidlinger Hauptstraße**, einer beliebten Einkaufsstraße mit zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs, Supermärkten, Cafés, Restaurants und Dienstleistern. Ebenfalls nahe gelegen sind mehrere Apotheken, Banken, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Einrichtungen.

Der Bezirk Meidling erfreut sich in den letzten Jahren zunehmender Beliebtheit, nicht zuletzt durch umfangreiche Investitionen in Infrastruktur, Wohnbau und Begrünung. Die zentrale, aber ruhige Lage bietet ein ideales Umfeld sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter und Investoren.

Verkehrsanbindung

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist als **ausgezeichnet** zu bewerten:

- **U-Bahn:** Die **U6-Station Niederhofstraße** befindet sich nur etwa **3 Gehminuten** entfernt. Über die U6 ist eine schnelle Verbindung zur Westbahn, zur Mariahilfer Straße sowie zum Wiener Gürtel und in weiterer Folge zum gesamten U-Bahnnetz der Stadt gegeben.
- **Schnellbahn & Fernverkehr:** Der **Bahnhof Wien Meidling** (S-Bahn, Regional- und Fernzüge, sowie U6) ist ebenfalls **in rund 10 Minuten zu Fuß** erreichbar. Dieser ist ein zentraler Verkehrsknotenpunkt und bietet Direktverbindungen u.a. nach Wien Hauptbahnhof, St. Pölten, Graz und Linz.
- **Straßenbahn & Bus:** In direkter Nähe befinden sich mehrere **Buslinien (z.B. 10A, 63A)** sowie die **Straßenbahnlinie 62**, welche die Region zusätzlich gut mit dem innerstädtischen Bereich verbindet.
- **Individualverkehr:** Die Lage bietet auch mit dem Auto eine gute Erreichbarkeit. Die nahegelegene **A23 (Südosttangente)** sowie die Anschlussstellen zur **A2 (Südbahn)** ermöglichen eine rasche Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Die Wiener Innenstadt ist je nach Verkehr in ca. **15–20 Minuten** erreichbar.
- **Fahrrad & Fußwege:** Die Umgebung ist gut erschlossen durch Fahrradwege und verkehrsberuhigte Zonen. Parks und Grünflächen wie der **Haydnpark** oder der

Schönbrunner Schlosspark sind ebenfalls gut erreichbar.

Preis

Kaufpreis: 575.000 €

- **Vertragserrichtung und Abwicklung:**

Mag. Markus Wieneroiter

Adresse: Hohenstaufengasse 9, 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

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 <500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <750m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap