

**9,3% RENDITE! APARTMENT mit
Top-Vermietungsmöglichkeit! Nahe U5 Elterleinplatz!**



Objektnummer: 1885/42

Eine Immobilie von TREUWERT GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,89 m ²
Nutzfläche:	44,89 m ²
Gesamtfläche:	44,89 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	D 102,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,24
Kaufpreis:	209.000,00 €
Betriebskosten:	45,64 €
Heizkosten:	61,50 €
USt.:	15,63 €
Provisionsangabe:	

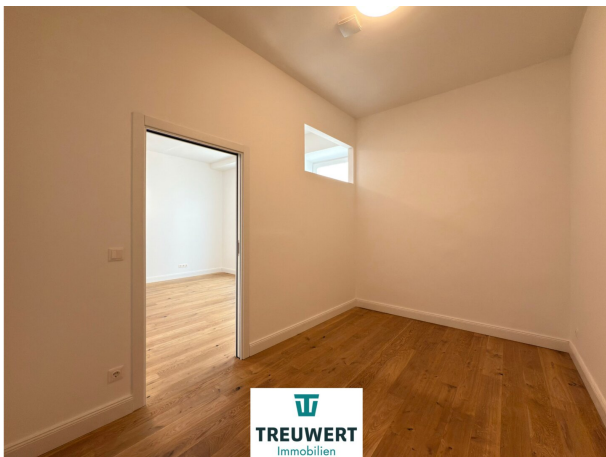
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

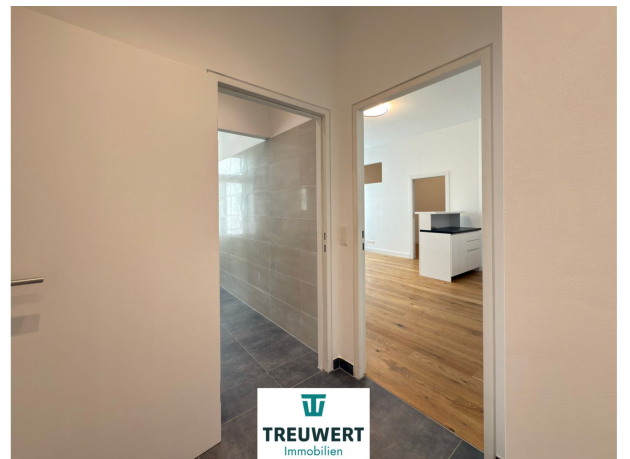
Ihr Ansprechpartner

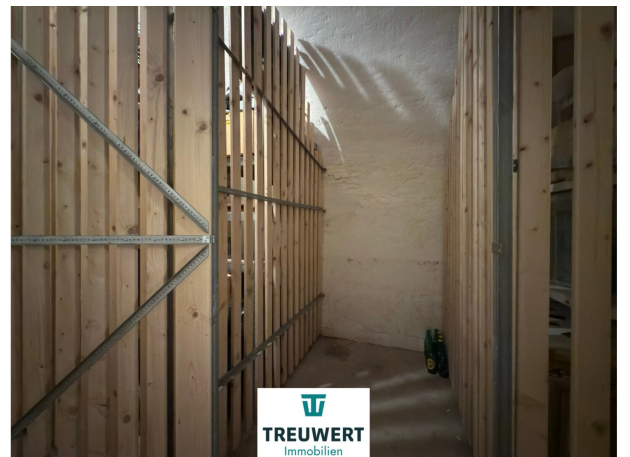
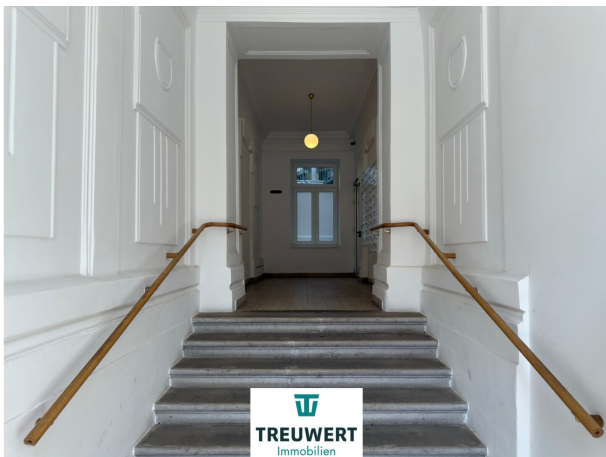


Raffael Rosenmaier, MSc

TREUWERT GmbH
Seidengasse 32 / 3 / 40
1070 Wien









Objektbeschreibung

Dieses **praktisch geschnittene 2-Zimmer-Apartment** in der **Hernalser Hauptstraße 130** bietet auf **44,89 m²** modernen Wohnkomfort in **zentraler Lage des 17. Bezirks**. Das Apartment befindet sich im **Hochparterre** eines im Jahr **2020 generalsanierten Altbaus** und ist damit sowohl technisch als auch optisch in ausgezeichnetem Zustand.

Mit hochwertiger Ausstattung, durchdachter Raumaufteilung und einer hervorragenden Anbindung eignet sich diese Immobilie ideal für Anleger mit gehobenen Renditeerwartungen.

Für einen virtuellen Online-Rundgang klicken Sie oben bitte auf "360° Tour starten".

Raumaufteilung:

- Vorraum mit Spots an der Decke
- Wohn-/Essbereich mit offener Wohnküche
- Separates Kabinett für erholsame Nächte
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Kellerabteil zur zusätzlichen Nutzung

Ausstattung:

- einladendes Entrée beim Hauseingang
- praktischer Vorraum
- hochwertiger **Eichenparkett**
- großformatiges **Feinsteinzeug**
- Spiegelschrank im Badezimmer

- Ebenerdige Dusche mit **Regendusche**
- **Hansgrohe Armaturen** im Badezimmer
- Elektrischer Handtuchheizkörper
- Lüftung in Bad und WC
- Elegantes Hänge-WC
- Spots im Bad und im Vorzimmer
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Gepflegter **Kinderwagen- und Fahrradraum** im Haus
- Praktisches Kellerabteil
- Möglichkeit für 4 Schlafplätze innerhalb des Apartments (2 Betten im Schlafzimmer + großes Ausziehsofa im Wohnzimmer)

Dieses Apartment überzeugt durch den guten **Hauszustand**, die **clevere Ausstattung** und eine klare, funktionale Raumgestaltung. Dank der **hochwertigen Sanierung 2020** sind keine weiteren Investitionen notwendig – sofort vermieten und Renditen generieren lautet hier das Motto.

Lage und Infrastruktur:

Die **Hernalser Hauptstraße** bietet eine perfekte Kombination aus **urbanem Leben, guter Nahversorgung und idealer öffentlicher Anbindung**. Straßenbahnlinien, Busse sowie die S-Bahn sind fußläufig erreichbar und bringen Sie rasch ins Zentrum und in andere Teile Wiens. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants und Parks machen die Umgebung besonders attraktiv. Das Stadtzentrum erreicht man öffentlich aktuell in ca. 25 Minuten, was für die Kurzzeitvermietung besonders positiv hervorzuheben ist.

Die Nähe zum **Elterleinplatz**, dem **Postsportverein** oder dem **Kongresspark** schafft zusätzliche Freizeitqualität – und das direkt vor der Tür.

Vermietung & Rendite:

Aufgrund der Widmung als Apartment kann dieses Objekt ideal für die Kurzzeitvermietung genutzt werden. Anhand des folgenden Rechenbeispiels soll beispielhaft die potenzielle Rendite dargestellt werden:

Annahmen:

Kurzzeitvermietung mit 4 Schlafplätzen (2 im Kabinett, 2 im Wohnzimmer)

Preis / Nacht: EUR 85

Auslastung: 80%

Monatliche Betriebskosten netto: EUR 138,80

Plattformgebühren: 15%

Berechnung:

Nächtigungspreis x 365 x Auslastung = EUR 24.820,00

- Plattformgebühren: EUR 3.723,00

- Betriebskosten netto: EUR 1.665,60

= Jahresrohertrag: EUR 19.431,40

Rendite: 9,3%

Zusätzlich kann auch ein Betreiber das komplette Management des Apartments für Sie übernehmen. Dies wäre für eine Gebühr iHv ca. 20% möglich. In diesem Fall erhalten Sie einen Jahresrohertrag iHv ca. EUR 15.545,12. Somit liegt die Rendite dann bei 7,4%.

Kosten:

Kaufpreis: EUR 209.000,-

Vertragserrichtung: 1,5% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Maklerhonorar: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit **Herrn Raffael Rosenmaier, MSc** und erleben Sie selbst, wie urbanes Wohnen im 17. Bezirk aussehen kann. Sie erreichen uns jederzeit telefonisch unter **+43 664 462 1792** oder schriftlich unter **office@treuwert.at** - wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap