# Betongold -unbefristet vermietet - sichere Kapitalanlage im Herzen der Stadt mit Zukunftspotenzial




**Objektnummer: 20812**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Halbgasse 20 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1070 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 52,53 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 89,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,59 |
| **Kaufpreis:** | 199.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 141,83 € |
| **USt.:** | 14,18 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Carlsen**

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien







# Objektbeschreibung

## Top 16 im Erdgeschoß

Zum Verkauf steht eine klassische Alt-Wiener Vorsorgewohnung in attraktiver Lage des 7. Bezirks. Eine unbefristet vermietete Eigentumswohnung bietet eine attraktive Kombination aus sofortigen Mieteinnahmen, langfristiger Planungssicherheit und steuerlichen Vorteilen.

- unbefristet vermietet
- attraktiver Einkaufspreis für zukünftige Wertsteigerungen
- regelmäßige Einnahmen sofort nach Kauf
- aktueller Netto-Hauptmietzins: EUR 78,27 / Monat
- Werthaltigkeit der Immobilie
- Indexierte Mietanpassung
- steuerliche Vorteile
- bei Freiwerden der Wohnung marktkonforme Miete / Erhöhung der Rendite
- Perspektive auf Eigennutzung oder gewinnbringenden Weiterverkauf

Diese Immobilie eignet sich hervorragend als mittel- bis langfristiges Investment mit solidem Entwicklungspotenzial.

Bitte beachten Sie: Aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses ist eine Besichtigung derzeit nicht möglich. Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weiterführende Unterlagen zur Verfügung.

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Weimann Kesselgruber Rechtsanwalts OG, Wiesingerstraße 6, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

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 <150m
Apotheke <175m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.300m

**Kinder & Schulen**
Schule <150m
Kindergarten <175m
Universität <575m
Höhere Schule <100m

**Nahversorgung**
Supermarkt <150m
Bäckerei <325m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Geldautomat <350m
Bank <350m
Post <575m
Polizei <425m

**Verkehr**
Bus <125m
U-Bahn <350m
Straßenbahn <150m
Bahnhof <375m
Autobahnanschluss <4.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap