

****6 % Nettorendite** 3er WG Potential im Sonnwendviertel
nahe Hauptbahnhof (U1)**



Objektnummer: 7398/1237

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1971
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,94 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	149,61 €
USt.:	14,96 €

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien

T +43 660 7542528

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Attraktives WG-Investment im Sonnwendviertel – renovierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung mit TOP-Rendite

Diese **3-Zimmer-Wohnung** im **gefragten Sonnwendviertel in Hauptbahnhofnähe** bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit für **Anleger**, die auf der Suche nach einem **renditestarken Investment** sind. Perfekt geeignet für die **Vermietung an Studenten-WGs** – eine Wohnform, die in Wien auf **konstant hohe Nachfrage** trifft. Die Wohnung befindet sich in einem **sehr schön gepflegten und thermisch sanierten Neubau** mit guter Aussicht.

HIGHLIGHTS:

- **Monatliche Bruttomiete von ca. € 1.650** bei WG-Vermietung
- **Bruttorendite von ca. 7,2 %, Nettorendite ca. 6 %**
- **3 separat begehbare Schlafzimmer** – ideal für Studenten
- **Gemeinschaftsküche** mit ausreichend Platz
- **Optionale Zusammenarbeit** mit erfahrener **WG-Management-Firma** möglich

Perfekt für WG-Vermietung – Jetzt einziehen lassen und profitieren

Die rund **75,94 m² große Wohnung** wurde **hochwertig saniert** und bietet ideale Voraussetzungen für eine **WG-Vermietung**: Drei **potenzielle, separat begehbare Schlafzimmer** sorgen für maximale Privatsphäre, während eine **großzügige Gemeinschaftsküche** den nötigen Platz für Kochen und Essen ermöglicht. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein **modernes Badezimmer** und ein **separates WC** – optimal auf das Zusammenleben mehrerer Mieter abgestimmt.

Dank des **durchdachten Grundrisses** ist die Wohnung wie gemacht für eine **3er-WG** – eine Wohnform, die in Wien stark nachgefragt ist. Mit einer realistisch erzielbaren **Bruttomiete von rund € 1.650 monatlich** ergibt sich eine attraktive **Bruttorendite von etwa 7,2 %**, bzw. eine **Nettorendite von ca. 6 %** (abzüglich Betriebskosten und Rücklage). Für Investoren, die Wert auf ein **sorgenfreies Vermietungsmodell** legen, kann auf Wunsch eine erfahrene **WG-Management-Firma** empfohlen werden.

HARD FACTS:

- **Kaufpreis:** € 239.000,– (unsaniert)
- **Wohnfläche:** ca. 74,91 m²
- **Zimmer:** potenziell 3 Schlafzimmer plus Küche
- **Heizung:** Zentralheizung
- **Stockwerk:** 1. Etage mit Lift
- **Baujahr:** 1971
- **Betriebskosten inkl. USt. und Rücklage:** € 194,21
- **Zustand:** Vollrenoviert – sofort vermietbar

Der aktuelle Grundriss dient als **Beispiel für die Umsetzung eines WG-Konzepts**. Aktuell ist die Wohnung als klassische 3-Zimmer-Wohnung angelegt, wobei mit **geringem Aufwand drei getrennte Schlafzimmer** realisierbar sind im Zuge der Sanierung. Die Kosten für die Sanierung werden geschätzt auf ungefähr 35.000,-- inkl. USt. (Angebot liegt vor). Die Rendite ergibt sich inklusive Sanierung. Bei der Rendite-Kalkulation handelt es sich natürlich um ein Idealszenario und für die tatsächliche Belegung kann keine Gewähr geleistet werden.

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Kontaktieren Sie uns auch gerne bezüglich einer Finanzierung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap