

**4,5% Rendite! 2-Zimmerwohnung mit Garten in direkter  
Schönbrunn-Nähe**



**Objektnummer: 6626/429**

**Eine Immobilie von AURELIE Immobilien - Aurez Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1936
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	50,25 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 215,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,19
<b>Kaufpreis:</b>	199.990,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	126,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

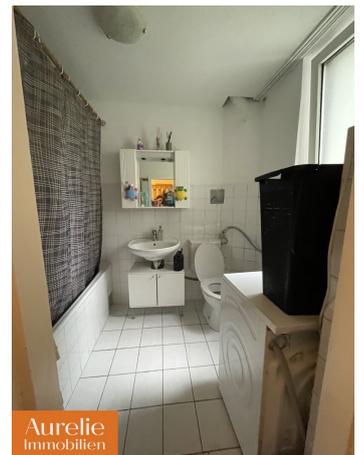


### Aurelie Immobilien Team

AURELIE Immobilien - Aurez Immobilien GmbH  
Auerspergstraße 7/11  
1080 Wien

T +43 1 9346159  
H +43 676 598 834 0

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





Aurelie  
Immobilien

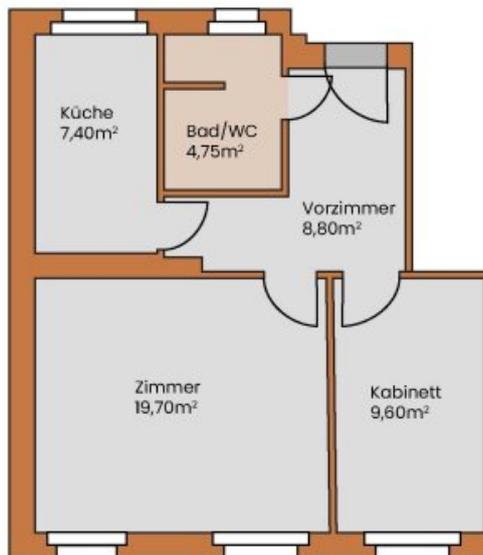


Aurelie  
Immobilien



Aurelie  
Immobilien

Maßstab: 1:100



## TOP 2

Wohnfläche: 50,25m<sup>2</sup>

**Aurelie**  
Immobilien

Die Grundrisse sind Skizzen und sollen der Orientierung bzw. Übersicht dienen, daraus können keinerlei Ansprüche geleitet werden.  
Aurelie Immobilien übernimmt keinerlei Haftung für die Richtigkeit der Angaben.  
Wir senden wir Ihnen gerne die vom Abgeber zur Verfügung gestellten Grundrisse oder Pläne.

## Objektbeschreibung

### URBAN LEBEN, ENTSPANNT WOHNEN

Zum Verkauf steht eine schöne und sehr gepflegte 2-Zimmerwohnung im 12. Wiener Gemeindebezirk, nur wenige Minuten vom Schloss Hetzendorf sowie dem Schönbrunner Schlosspark entfernt.

Dank der sehr guten Lage und der tollen Verkehrsanbindung ist diese Wohnung ein idealer Rückzugsort für all jene, die urbanes Leben mit entspannter Wohnatmosphäre verbinden möchten.

Ein besonderes Highlight ist der gepflegte Gemeinschaftsgarten, der den Bewohner:innen zur Verfügung steht. Hier lässt sich die warme Jahreszeit in grüner Umgebung genießen – ob beim Lesen, Entspannen oder geselligen Beisammensein.

Diese Wohnung bietet alles, was es braucht, um sich rundum wohlfühlen – sowohl für Eigennutzer:innen als auch für Anleger:innen eine attraktive Gelegenheit.

#### **Diese 2-Zimmerwohnung teilt sich wie folgt auf:**

- großzügiger Vorraum
- großer Küchenbereich mit Blick auf den Gemeinschaftsgarten
- 2 geräumige Zimmer mit straßenseitiger Ausrichtung
- Badezimmer mit Badewanne & WC
- Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss

#### **Facts:**

- Das Objekt ist befristet vermietet bis 01.08.2026 (Derzeitigen Mietertrag können wir gerne auf Anfrage mitteilen)
- Die derzeitige Nettorendite beträgt ca. 4,5%
- Heizungsart: Gasetagenheizung mit Radiatoren
- Kellerabteil inkludiert
- Personenaufzug ist nicht vorhanden
- **Kaufpreis: 199.990,- Euro**

Besichtigungstermine werden nach Vereinbarung mit dem Mieter angeboten!

## **Aurelie Immobilien - Wo Wohlfühlorte ein Zuhause haben.**

Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung und wünschen ganz viel Freude mit unserem Immobilienangebot.

Weitere tolle Immobilien, finden Sie auch auf unserer Homepage unter [www.aurelie-immobilien.at](http://www.aurelie-immobilien.at)

***Alles Liebe,***

***Ihr Aurelie Immobilien Team***

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 <1.000m

Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap