

**Attraktive 5-Zimmer-Wohnung – Studentenheim &
Anlageperle bei der Mariahilfer Straße. 5,5% Rendite
möglich!**



Objektnummer: 2321

Eine Immobilie von Hansy GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,16 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	1
Kaufpreis:	440.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.854,18 €
Betriebskosten:	117,60 €
Heizkosten:	70,00 €
USt.:	27,06 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alexander Kalinowski

Hansy GmbH
Badener Straße 30
2604 Theresienfeld

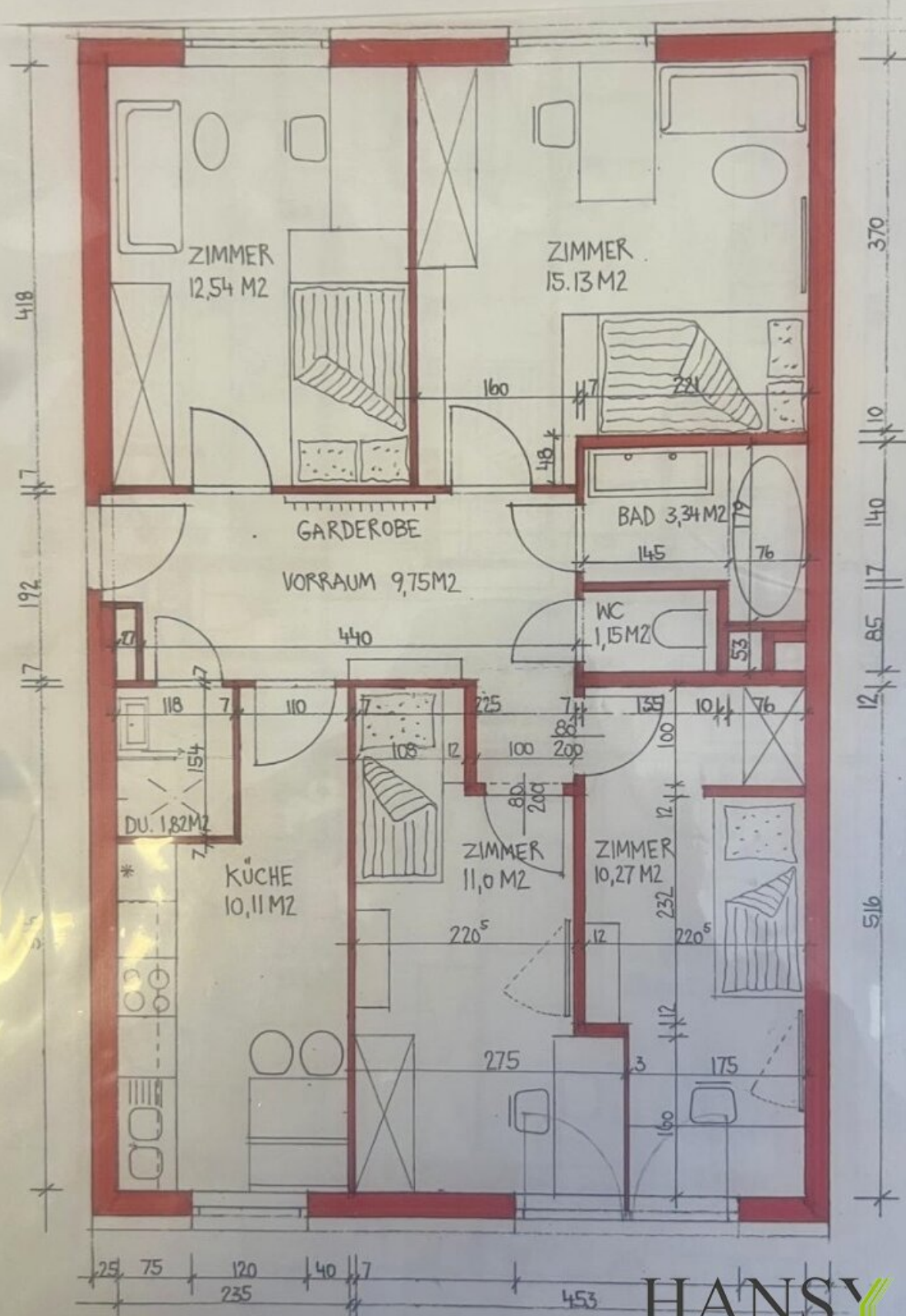
T +4367761361090
H +4367761361090

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









Objektbeschreibung

zum Verkauf gelangt diese großzügige und voll möblierte 5-Zimmer-Wohnung. Diese überzeugt durch ihr durchdachtes Raumkonzept und ihre begehrte Lage im Herzen des 6. Bezirks – nur zwei Gehminuten von der beliebten Mariahilfer Straße entfernt.

Mit zwei Bädern, einer separaten Toilette sowie einer großzügigen, voll ausgestatteten Gemeinschaftsküche bietet die Wohnung ideale Voraussetzungen für modernes, urbanes Wohnen. Die Räumlichkeiten sind sofort bezugsfertig und möbliert– perfekt für Eigennutzer, Anleger oder Vermieter, die ohne zusätzlichen Aufwand starten möchten.

Highlights für Anleger und Eigennutzer:

- Attraktiv als WG für Studenten dank zentraler Lage und optimaler Raumaufteilung
- Kurzzeitvermietung in einer gefragten Tourismus- und Geschäftsgegend möglich
- Großzügige Wohnfläche mit 4 separaten Zimmern + Gemeinschaftsküche
- Voll möbliert – sofort bewohn- oder vermietbar
- Auch ideal für Großfamilien

Diese Immobilie bietet nicht nur ein tolles Anlagepotenzial, sondern auch ein hohes Maß an Flexibilität in der Nutzung.

Anleger aufgepasst!

Diese großzügige und voll möblierte 5-Zimmer-Wohnung in einem modernen Neubauhaus vereint perfekte Lage mit hohem Ertragspotenzial. Dank der optimalen Raumaufteilung – 4 getrennt begehbare Schlafzimmer plus Gemeinschaftsbereiche – eignet sich die Immobilie ideal zur Vermietung an Studenten oder für Wohngemeinschaften.

Die erzielbare Warmmiete pro Zimmer liegt aktuell zwischen 550 € und 600 €, was in Summe eine attraktive, nachhaltige Rendite bedeutet (ca. 5,5% möglich!) Da es sich um einen Neubau handelt, greift keine Mietpreisobergrenze laut MRG, was zusätzliche Flexibilität und Wirtschaftlichkeit bietet. Die Heizkosten sind bereits in den Betriebskosten inkludiert!

Lage – urban, zentral und trotzdem ruhig

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße der beliebten Mariahilfer Straße. In nur zwei Gehminuten erreichen Sie sowohl die Einkaufsstraße selbst als auch die U3-Station Zieglergasse oder den Verkehrsknotenpunkt Westbahnhof (U3, U6, S-Bahn, Fernverkehr).

Die zentrale Lage garantiert eine erstklassige Anbindung an die Wiener Innenstadt sowie an alle wichtigen Stadtteile. Zahlreiche Geschäfte, Ärzte, Apotheken, Schulen und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung – ein urbanes Wohngefühl in seiner besten Form.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap