Rendite heute, Wohntraum morgen – Schön sanierte 2-Zimmer-Wohnung in Favoriten



Objektnummer: 7398/12602

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1890
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	40,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 85,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,65
Kaufpreis:	205.000,00 €
Betriebskosten:	171,05 €
USt.:	19,56 €

Provisionsangabe:

7.380,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ari Abramov

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien





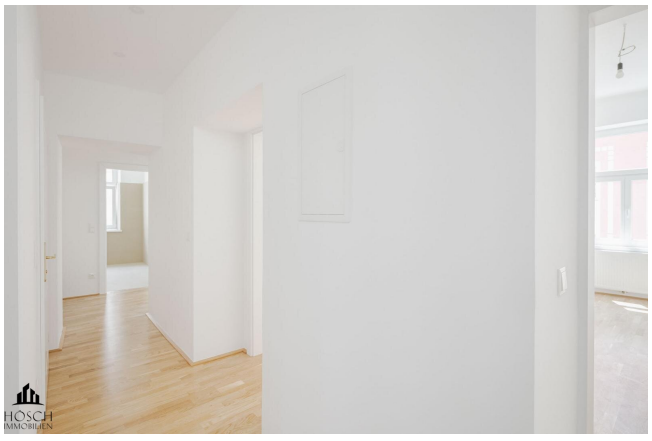






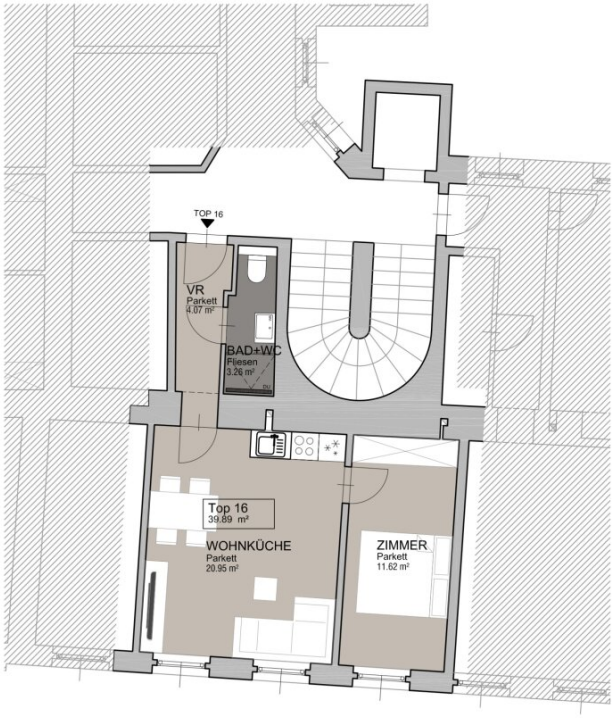









HÖSCH
IMMOBILIEN



10, Leibnizgasse 44
2. Stock
Top 16

Vorraum	4.07 m²
Bad	3.26 m²
Wohnküche	20.95 m²
Zimmer	11.62 m²
GESAMT	**39.89 m²**

Anmerkungen:
Die dargestellte Möbelierung, ausgenommen aller Sanitäreinrichtungen dient rein als Einrichtungsvorschlag und ist nicht Teil des Verkaufsgegenstandes, alle dargestellten Gegenstände sind symbolischer Natur. Geringfügige Änderungen sind aufgrund bau- oder haustechnischer Lösungen möglich.

Die Flächenangaben sind ungefähre Angaben und können sich in der Detailplanung noch geringfügig ändern.

Der abgebildete Plan gilt vorbehaltlich bis zur baurechtlichen Genehmigung und kann dabei sich noch entsprechend den baurechtlichen Anforderungen ändern.

0 1 2 3 4 5

HÖSCH
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Charmante Anlage mit Zukunftsperspektive – Befristet vermietete 2-Zimmer-Wohnung in Favoriten

Diese **lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung** in einem **stilvollen Altbau aus ca. 1890** verbindet charmantes Wohnen mit einer **attraktiven Investmentchance**. Derzeit als Anlage mit **stabilen Mieteinnahmen** genutzt, **eröffnet sich in wenigen Jahren auch die Möglichkeit zur Eigennutzung** – und damit der Einstieg in eine hochwertig sanierte Wohnung in einer zentralen Lage in Wien.

Die Wohnung ist aktuell **befristet vermietet bis 30.05.2028** und erwirtschaftet einen **monatlichen Gesamtmietzins von € 750,-**, mit einer **Bruttorendite von ca. 3,66 %**. Damit genießen Sie bis zum Auslaufen des Mietverhältnisses eine **sichere Einnahmequelle** – und **können danach selbst in eine charmant sanierte Wohnung einziehen.**

HIGHLIGHTS:

- Befristet vermietet bis 30.05.2028 – monatlicher Hauptmietzins € 645,-
- Attraktive **Bruttorendite von ca. 3,66 %**
- Helle Wohnräume mit Parkett und hochwertigen Fliesen
- Moderne Einbauküche inklusive
- **In wenigen Jahren selbst benützen**

Die Wohnung wurde **umfänglich saniert** und besticht durch eine **durchdachte Raumaufteilung** und ein angenehmes Wohngefühl. Der klassische **Altbaucharme** mit hohen Decken trifft hier auf moderne Ausstattung: Edler Parkett, stilvolle Fliesen und eine gut integrierte Einbauküche sorgen für zeitgemäßen Komfort mit Charakter. Das Badezimmer ist mit Dusche und WC funktional ausgestattet. Im Gebäude ist auch ein **Personenaufzug vorhanden**.

HARD FACTS:

Kaufpreis: € 205.000,-

Wohnfläche: 39,89 m²

Zimmer: 2

Stockwerk: 2. Etage

Baujahr: 1890

Betriebskosten inkl. USt. und Rücklage: € 302,48

Kellerabteil: JA

Vermietet bis: 30.05.2028 **(Gesamtmietzins € 750,-**)

Bruttorendite: ca. 3,66 %

Es gibt auch die Option die Wohnung im Paket mit anderen Einheiten zu erwerben - kontaktieren Sie uns für Details. Bei den Bildern handelt es sich um Projektbilder und nich jedes Bild trifft auf diese Einheit zu.

Da die Wohnung an einer Firma vermietet ist, die die Wohnung langfristig möbliert weitervermietet, kommt der Richtwertmietzins nicht zur Anwendung und eine Altbauwohnung wird zur attraktiven Kapitalanlage!

Wachsende Lage in Wien-Favoriten

Die Wohnung liegt in einem gut entwickelten Teil des 10. Bezirks – einem Gebiet, das infrastrukturell stark aufgewertet wurde und stetig weiter wächst. Die unmittelbare Umgebung bietet alles, was Mieter und Eigennutzer gleichermaßen schätzen: Zahlreiche Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Ärzte, Apotheken sowie Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote befinden sich in Gehdistanz. Auch die Nähe zur Universität erhöht die Attraktivität für potenzielle Mieter.

Die **öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend**: U-Bahn, Straßenbahn, Buslinien und der Hauptbahnhof sind in kürzester Zeit erreichbar – so ist man in wenigen Minuten mitten in der Wiener Innenstadt oder schnell in anderen Bezirken unterwegs. Ein idealer Standort für ein zukunftssicheres Investment.

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

Herr Lucas Taufer steht Ihnen für alle Fragen und eine persönliche Besichtigung gerne zur Verfügung. Sie erreichen ihn unter **0660 7542528**. Gerne wird er Ihnen auch bei einer geeigneten Finanzierung weiterhelfen!

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 <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap