TOP-Anlage (FIX 4,5% Nettorendite) oder Eigennutz: Vollrenovierte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia – PROVISIONSFREI (neue U5)

Objektnummer: 7398/11322717

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1976
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,91 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 138,40 kWh / m² * a
Kaufpreis:	335.000,00 €
Betriebskosten:	131,96 €
USt.:	17,32 €

Ihr Ansprechpartner

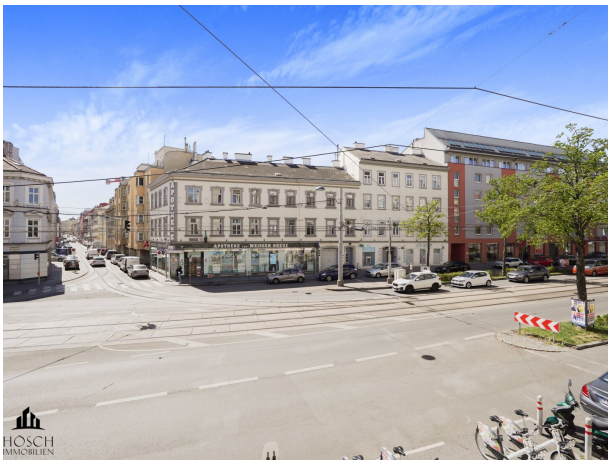
Lucas Taufer

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien

T +43 660 7542528

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

The
BABY
GUEST
BOOK



HÖSCH
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia – provisionsfrei zum Einziehen oder als Anlage

(Fixer Mietvertrag auf Wunsch verfügbar)

Im gefragten 17. Wiener Gemeindebezirk **Hernals nahe der neuen U5 Elterleinplatz** erwartet Sie eine **hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung**, die sowohl für **Anleger** als auch für **Eigennutzer** eine attraktive Gelegenheit bietet. Die **durchdachte Raumaufteilung** mit **drei Zimmern**, einer **großzügigen separaten Küche**, einer **verglasten Loggia** sowie einem **französischen Balkon** sorgt für ein **helles und angenehmes Wohnambiente**. Mit einer **fixen Nettorendite von rund 4,5 %** überzeugt das Objekt zudem als **sichere Kapitalanlage – provisionsfrei**!

HIGHLIGHTS

- Monatlicher **Gesamtmietertrag € 1.751,52** bei Fix-Vermietung
- **Bruttorendite ca. 6,3 %**, **Nettorendite ca. 4,5 %**
- **3 separat begehbare Schlafzimmer** – ideal auch für Familien
- **Große separate Küche**, **verglaste Loggia** & **französischer Balkon**

Raumaufteilung & Ausstattung

Die rund **74,91 m² große Wohnung** wurde umfassend saniert und bietet moderne Wohnqualität. Drei separat begehbare Zimmer schaffen flexible Nutzungsmöglichkeiten, während eine großzügige Wohnküche, die verglaste Loggia und der französische Balkon zusätzlichen Wohnwert bieten. Ein modernes Badezimmer sowie ein separates WC runden das Angebot ab.

HARD FACTS

- **Kaufpreis:** € 335.000,–
- **Wohnfläche:** ca. 74,91 m²
- **Zimmer:** 3 plus Küche & Loggia

- **Extras:** Verglaste Loggia, französischer Balkon
- **Stockwerk:** 1. Etage mit Lift
- **Baujahr:** 1976
- **Betriebskosten inkl. USt. & Rücklage:** € 262,52
- **Zustand:** Vollrenoviert – sofort beziehbar oder vermietbar

Rendite & Mietoption

Die Berechnung der Nettorendite erfolgt auf Basis des Nettohauptmietzinses (exkl. Kaufnebenkosten).

Es liegt ein **fixes Mietanbot der Firma Blueground Austria** vor. Blueground möbliert die Wohnung und vermietet diese langfristig weiter (keine Kurzzeitvermietung). Damit haben Sie die Wahl:

- **Sofortige Eigennutzung** oder
- **sichere Kapitalanlage mit fixem Mietertrag** – kein Leerstandsrisiko, planbare Einnahmen.

Weitere Vorteile

- **Provisionsfrei für den Käufer** (Provision wird vom Abgeber getragen)
- Beratung zur **Finanzierung** auf Anfrage möglich
- **Günstiger Kaufvertragsabwicklung**

Für alle Detailfragen erreichen Sie **Herrn Lucas Taufer unter 0660 7542528**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap