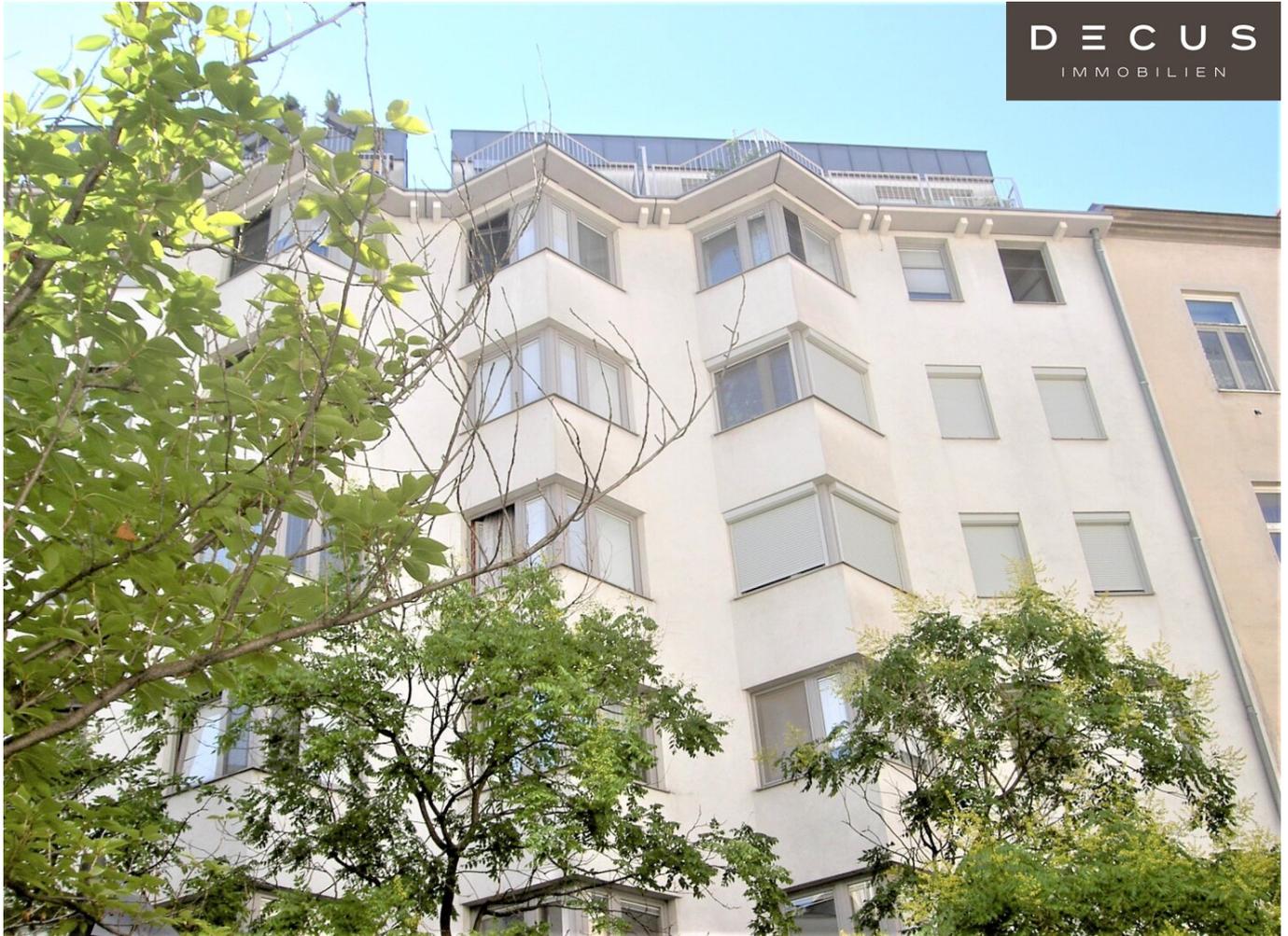


**KAPITALANLAGE MIT ZUKUNFT | U4/U2 | VERMIETETE  
EIGENTUMSWOHNUNG | 2 ZIMMER | HOFRUHELAGE**



**Objektnummer: 1150820**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sandwirtgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	52,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	52,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 37,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	375.000,00 €
Betriebskosten:	96,95 €
Heizkosten:	44,60 €
USt.:	17,63 €
Provisionsangabe:	

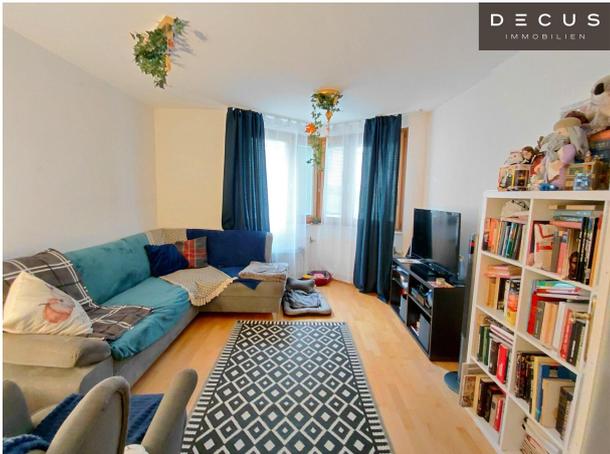
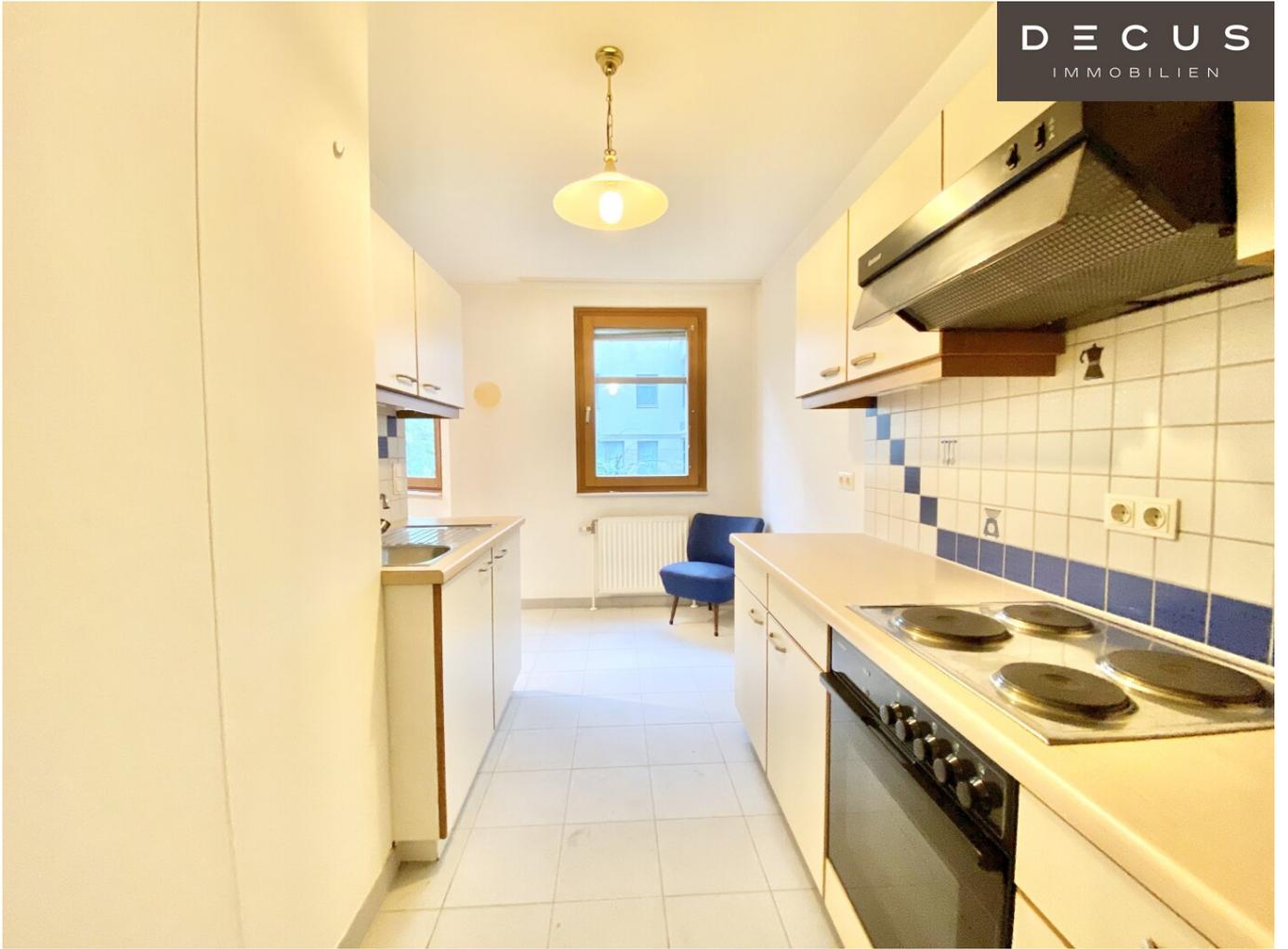
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Susanne Lauterbach**

DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

DECUS  
IMMOBILIEN

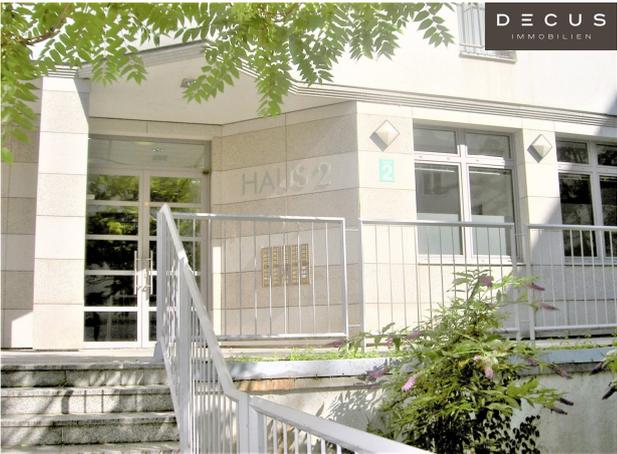


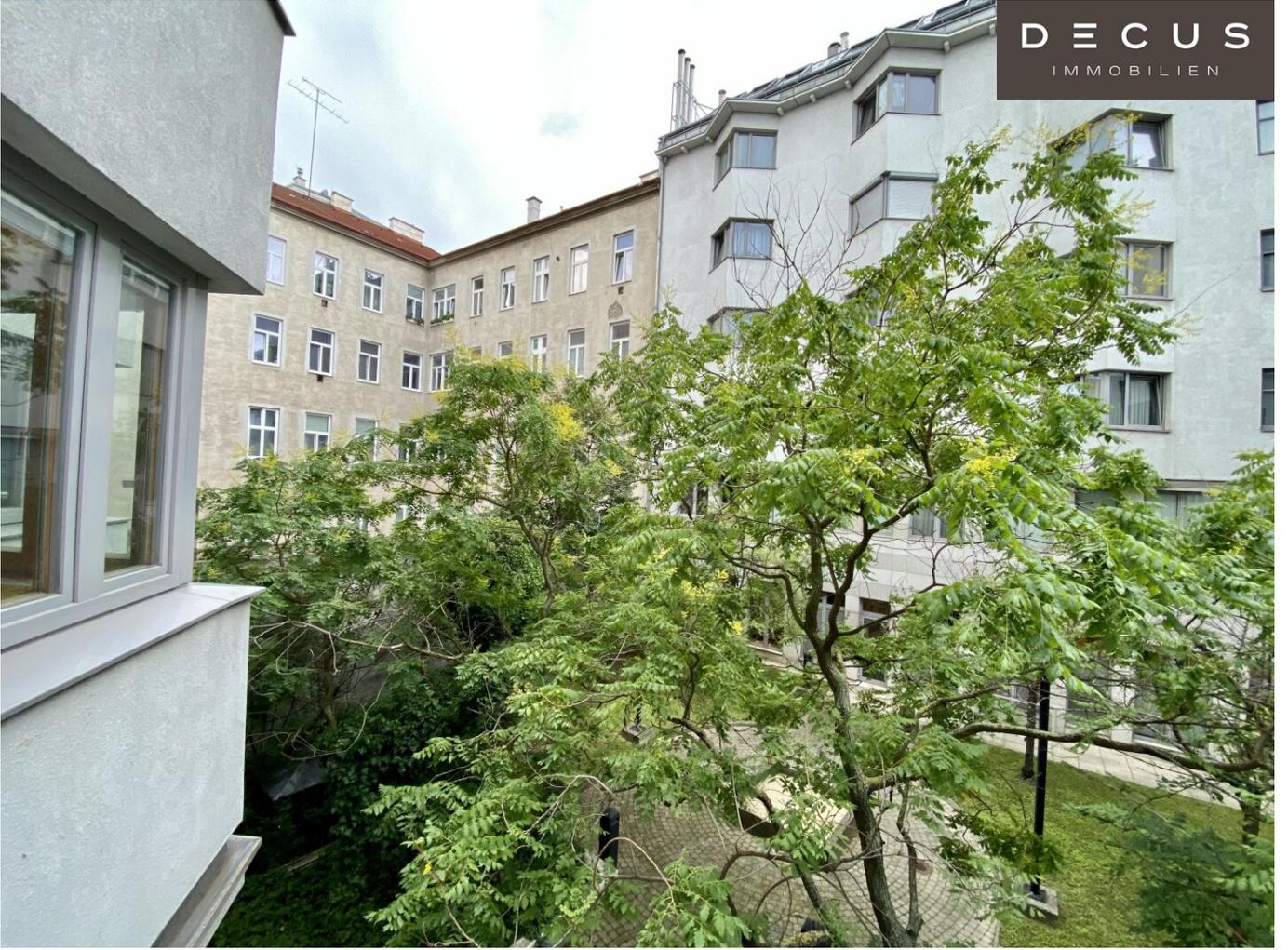
DECUS  
IMMOBILIEN

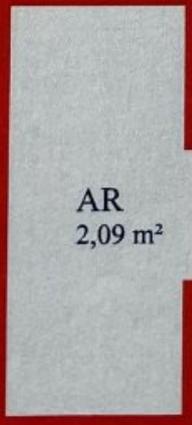
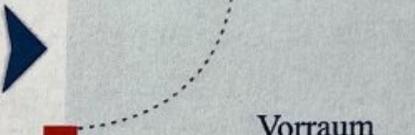
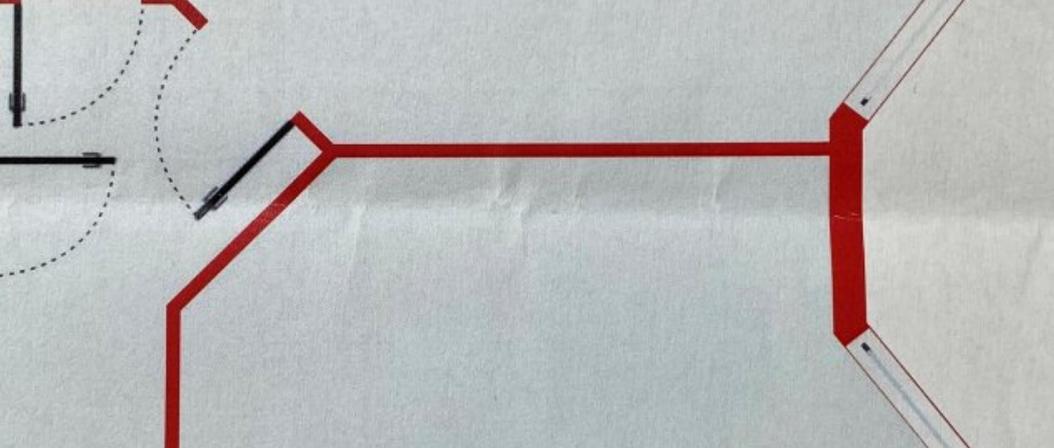
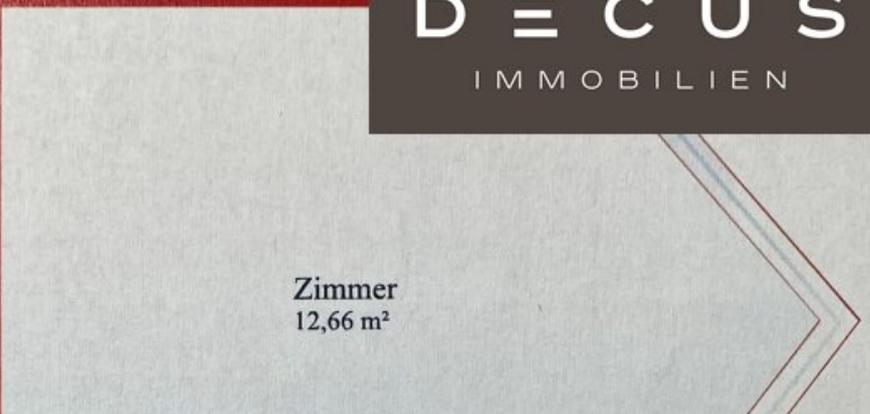
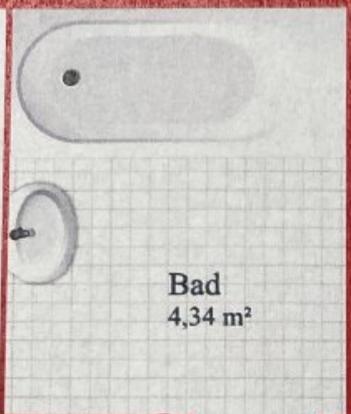


DECUS  
IMMOBILIEN









# Objektbeschreibung

## Beschreibung

Sie suchen eine sichere Kapitalanlage mit stabilen Mieteinnahmen? Dann ist diese vermietete Eigentumswohnung in 1060 Wien genau das Richtige für Sie!

Die gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem ruhigen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1999 und bietet auf 52m<sup>2</sup> Wohnfläche ein solides Investment mit langfristiger Perspektive. Die Wohnung ist noch bis 30.04.2028 an einen zuverlässigen Mieter vermietet – der bestehende Mietvertrag wird beim Kauf übernommen.

Die Ausstattung ist zeitgemäß / Kellerabteil /Garagenplätze kann man mieten € 110,-- inkl. BK und Ust.

## Highlights:

- **Langfristig vermietet** – stabile Einnahmen ab dem ersten Tag
- **Solide Bausubstanz** – gepflegtes Objekt mit guter Instandhaltung
- **Attraktive Lage** – sehr gute Anbindung U4 und zukünftige U2, beste Infrastruktur Naschmarkt
- **Zuverlässiger Mieter** – regelmäßige Mietzahlungen
- **Geringer Verwaltungsaufwand** – professionelle Hausverwaltung vorhanden
- **Absolute Hofruhelage**

## Hinweis für Eigennutzer:

Bitte beachten Sie, dass ein Eigenbedarf erst nach Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist geltend gemacht werden kann. Die Wohnung ist aktuell befristet bis 30.04.2028 vermietet.

Die Möbel vom Wohnzimmer und Schlafzimmer werden bei der Übergabe entfernt. Küche mit

allen Geräten bleibt in der Wohnung

Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt, monatliche Vorschreibung für Heizung, Warmwasser, Ust. €51,49,

**Derzeit wird die Wohnung um € 869,--vermietet. ab 01.01.2026 um € 900.--**

### **Interesse geweckt?**

Gerne senden wir Ihnen den Mietvertrag und weiteren Informationen zu. Vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin!

### **Lage:**

In der Sandwirtgasse gelegen, ist man hier in weniger als 2 Gehminuten (150 Meter) direkt bei der **U4 Station Pilgramgasse**, bzw. bei den Busstationen Pilgramgasse der **Buslinien 12A, 13A und 14A** mit Anbindung zum **Naschmarkt**. Geplante Eröffnung im Jahr 2030 der **neuen U2 Station Pilgramgasse** in ca. 150m Entfernung.

In die gegenüberliegende Richtung gelangt man zur **Gumpendorfer Straße** mit der **Buslinie 57A**. Einige Gehminuten weiter erreichen Sie die **Mariahilfer Straße** und die **U3**. Hier erwartet Sie eine vorzügliche Infrastruktur und eine Flaniermeile sondergleichen mit Shops und gemütlichen Lokalen.

### **Wichtige Information:**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Immobilien" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Susanne Lauterbach** unter der Mobilnummer **+43 664 91 40 320** und per E-Mail unter **lauterbach@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap