Anlage oder Eigennutz ab 2028– Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung in Wien-Favoriten (U1)



KI Einrichtungsbeispiel

Objektnummer: 1837/47

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,93 m²
Heizwärmebedarf:	C 69,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Kaufpreis:	329.900,00 €
Betriebskosten:	153,00 €
USt.:	16,72 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19
1200 Wien

T +43 664 3585085
H +43 664 3585085


KI Einrichtungsbeispiel











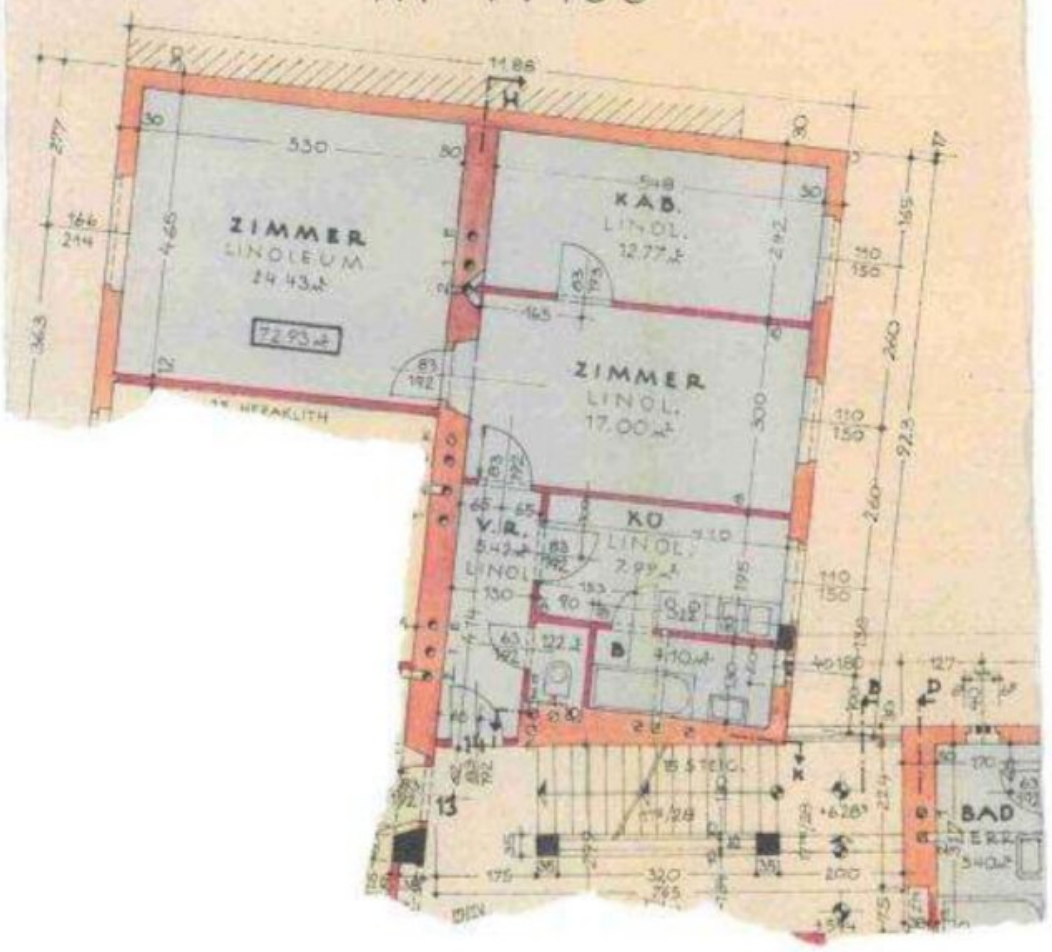






DEN WIEDERAUFBAU DES DURCH
ASSE 40., PUCHSBAUMG. 58. GST. 1

M - 1 : 100



Objektbeschreibung

Anlage oder Eigennutz – Vollständig saniert & aktuell vermietet!

Bruttomonatsmiete: € 1.490

Bruttorendite: ca. 5,4 %

Diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung im 10. Bezirk bietet eine attraktive Gelegenheit für Anleger, die auf langfristige Wertsteigerung und solide Mieterträge setzen. Mit einer **Vollsanierung** auf modernstem Standard und einer gefragten Lage nahe dem Wiener Hauptbahnhof präsentiert sich diese Immobilie als **ideales Anlageobjekt**. Aktuell ist die Wohnung **befristet vermietet bis 1.8.2028**!

HIGHLIGHTS für Investoren oder zukünftigem Eigennutz

- **Sichere Rendite:** Aktuell erzielte Bruttomonatsmiete von € 1.490
- **Hohe Nachfrage:** Ideal zur Vermietung an Singles, Paare oder als WG
- **Vollständig saniert:** Rundum erneuert auf 72,93 m² – sofort bezugsfertig
- **Effiziente Energienutzung:** Thermisch saniertes Gebäude mit geringen Betriebskosten
- **Zentrale Lage:** Nähe U-Bahn, Straßenbahn, Bus und Hauptbahnhof
- **Ruhige Seitengasse:** Innenhoflage mit angenehmer Wohnatmosphäre

OBJEKTBESCHREIBUNG

Die im **2. Liftstock** gelegene Wohnung wurde **komplett saniert** und überzeugt durch ihr klares, modernes Design.

Auf **72,93 m²** erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit einem großzügigen Wohnbereich, zwei separaten Schlafzimmern und einer modernen Küche.

Der **Parkettboden** sorgt für ein warmes Wohngefühl, während **elegante Fliesen** in Bad und Küche den hochwertigen Gesamteindruck unterstreichen.

Das **Badezimmer** ist mit einer komfortablen **Walk-in-Dusche** ausgestattet und besticht durch stilvolle Materialien und klare Linien.

Die Wohnung bietet dank ihrer Aufteilung **optimale Vermietbarkeit** – sowohl als klassische 3-Zimmer-Wohnung als auch als **WG**.

INVESTMENTDATEN IM ÜBERBLICK

- **Kaufpreis:** € 329.900,–
- **Bruttomiete:** € 1.490 / Monat
- **Wohnfläche:** 72,93 m²
- **Zimmer:** 3 + Küche (zentral begehbar)
- **Stockwerk:** 2. OG mit Lift
- **Sanierungszustand:** Vollständig saniert
- **Heizung:** Gas-Etagenheizung
- **Betriebskosten inkl. Rücklage und USt.:** € 259,39
- **Maklerprovision:** 3 % zzgl. 20 % USt

Ein **modernes Renditeobjekt** in einer **dynamisch wachsenden Lage Wiens**, das durch seine **hochwertige Sanierung**, **gute Vermietbarkeit** und **solide Mietrendite** überzeugt.

Egal ob als langfristige Anlage oder zur sofortigen Weitervermietung – hier investieren Sie in **Qualität, Lage und Zukunftssicherheit**.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://immorebellen.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Lucas Taufer, Mobil: +43 664 3585085, Mail: LT@immo-rebellen.at,

steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Ebenso unterstützen wir Sie gerne mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

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

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap