

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



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 m ²
Heizwärmebedarf:	C 69,50 kWh / m ² * 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





IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN



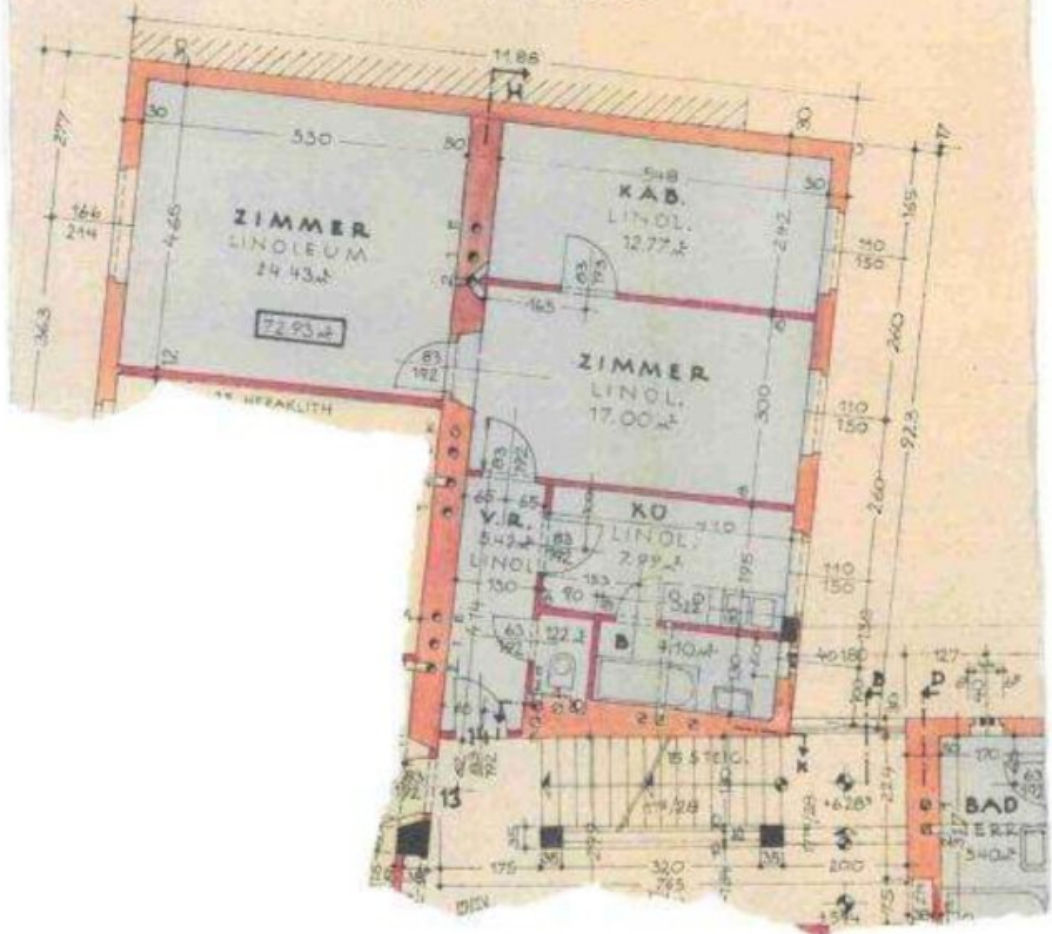
IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN

DEN WIEDERAUFBAU DES DURCH
ASSE 40, PUCHSBAUMG. 58. GST. 12

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://immobellen.service.immo/registrieren/de) - <https://immobellen.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