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: Land:

PLZ/Ort: Baujahr: Zustand:

Alter:

Wohnfläche:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung - Etage

Österreich 1100 Wien

1970

Neuwertig Neubau

72,93 m²

C 69,50 kWh / m² * a

C 1,45

329.900,00 €

153,00 €

16,72 €

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

ImmoRebellen GmbH Jägerstraße 12/19 1200 Wien

T +43 664 3585085 H +43 664 3585085



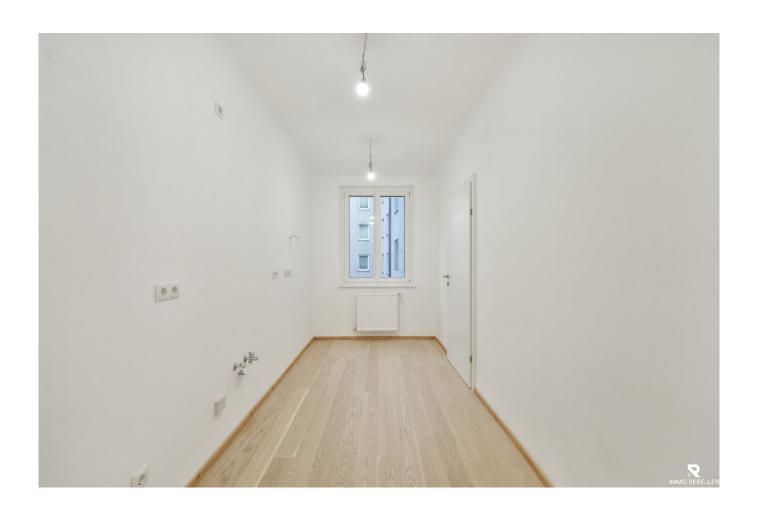








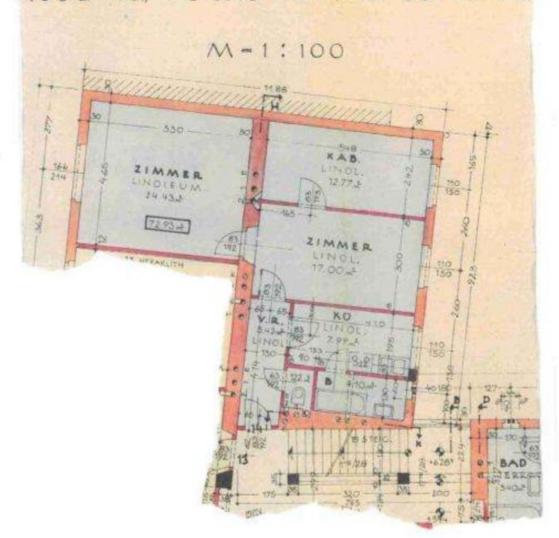








DEN WIEDERAUFBAU DES DURCH ASSE 40, PUCHSBAUMG. 58. GST. 12



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.

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