

**Attraktive Anlagemöglichkeit: 3 Wohnungen mit 4,17%
Rendite zu verkaufen**



Wohnhausanlage

Objektnummer: 1609/46288

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,52 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	530.000,00 €
Betriebskosten:	150,80 €
USt.:	15,08 €
Provisionsangabe:	

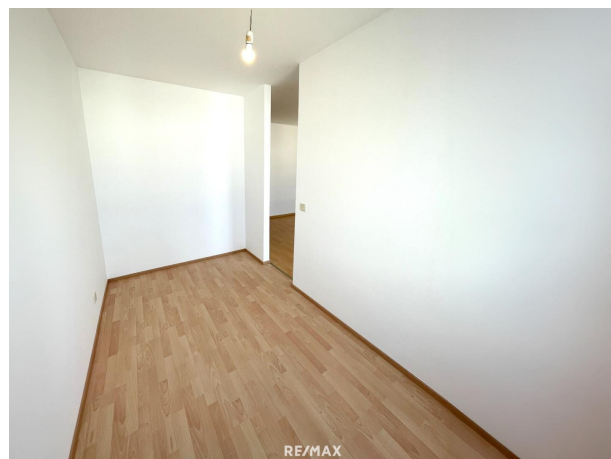
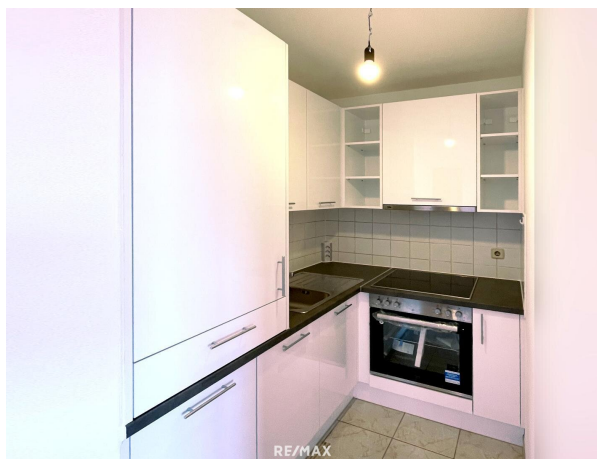
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

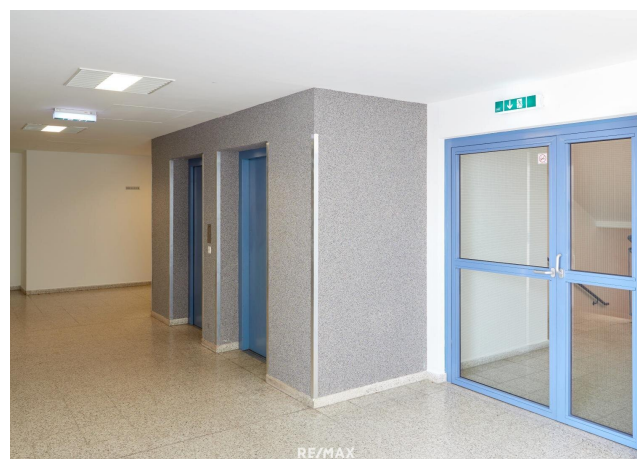
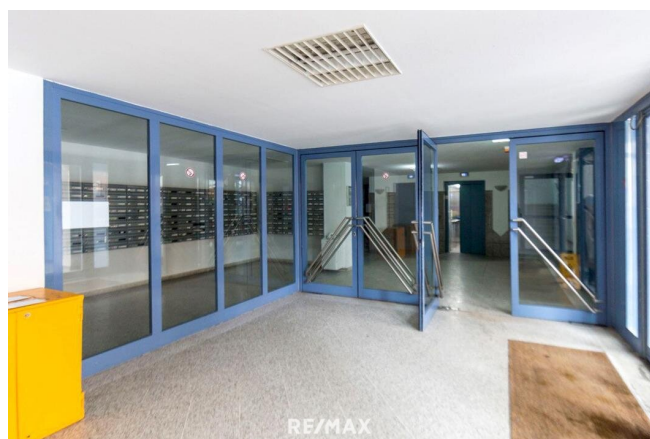
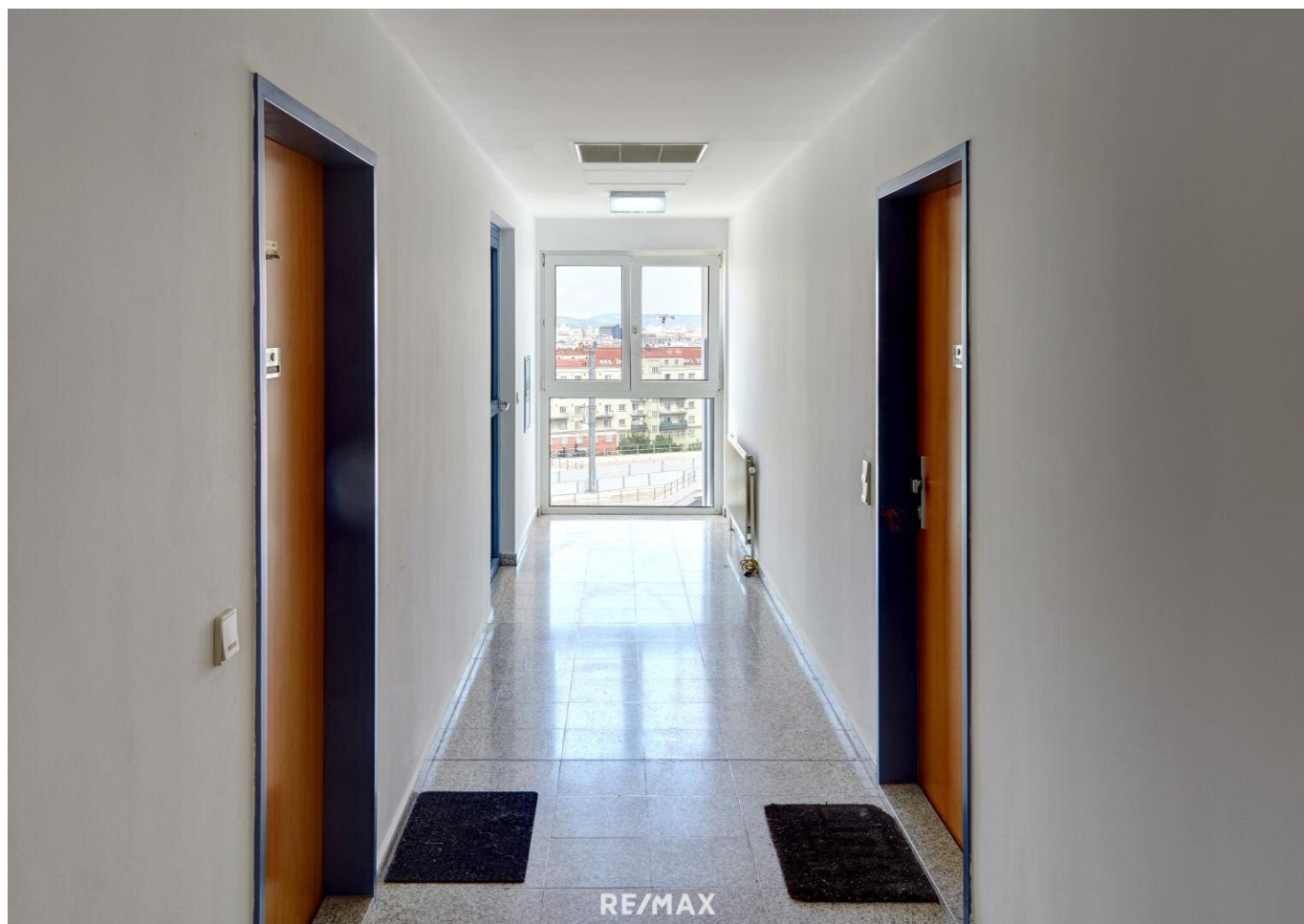
Ihr Ansprechpartner

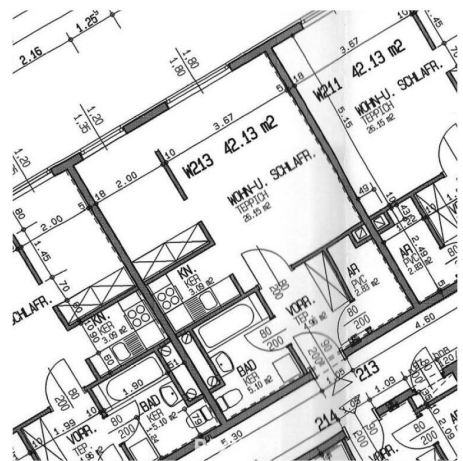
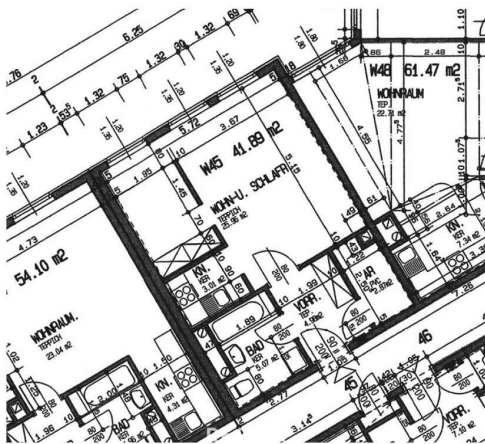


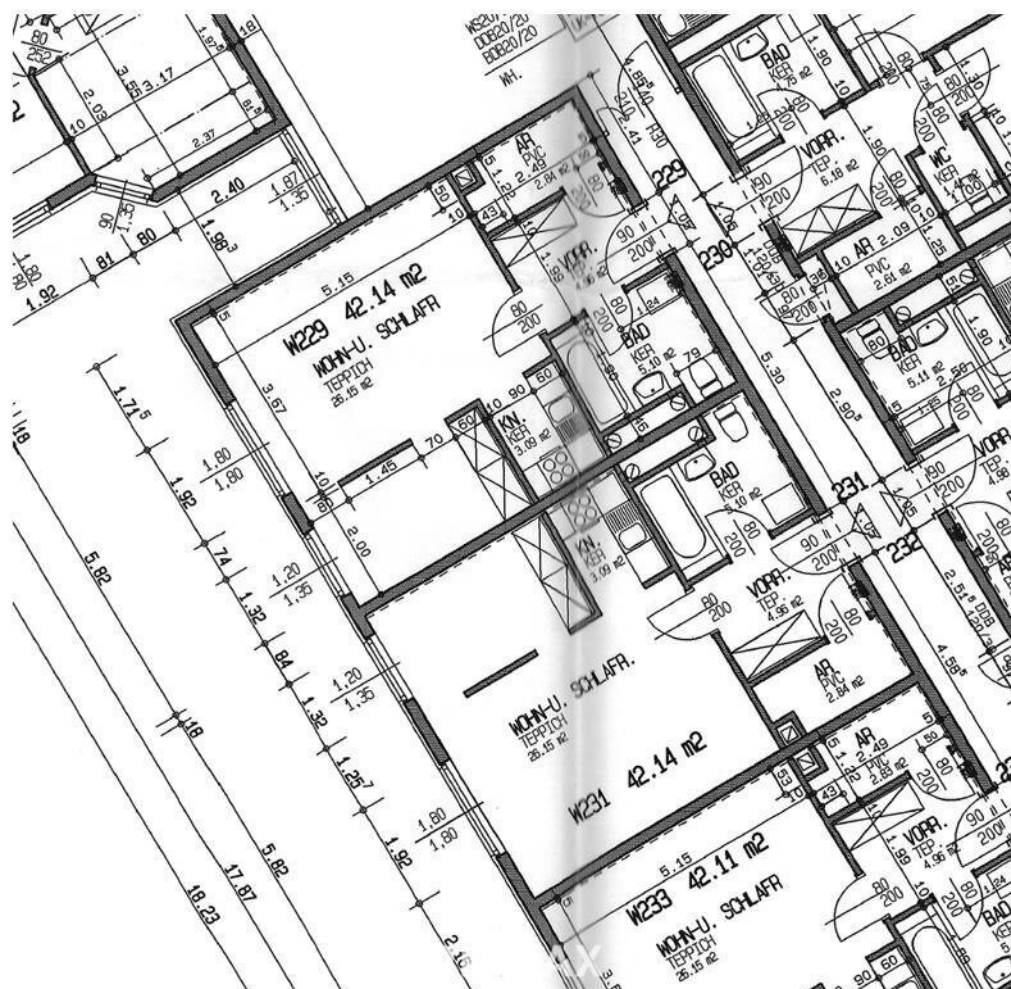
Lisa Weber

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien









Objektbeschreibung

Suchen Sie nach einer sicheren und renditestarken Investition?

Wir bieten Ihnen eine hervorragende Gelegenheit: Drei Wohnungen, die sich ideal für Anleger eignen.

Es handelt sich bei den Immobilien um folgende Objekte:

- Top 45, 1. Stock, 41,89 m²
- Top 213, 6. Stock, 42,12 m²
- Top 229, 6. Stock, 42,13 m²

zu einem m²-Preis von 4.201,68 €

Diese Wohnungen sind bereits befristet (Ausnahme Top 229, ist unbefristet) vermietet, was Ihnen vom ersten Tag an stabile Mieteinnahmen sichert und das Risiko eines Leerstands eliminiert. Mit einer attraktiven Rendite von ca. 4,17% bieten sie eine überdurchschnittliche Verzinsung Ihres Kapitals. Nutzen Sie die Chance, Ihr Portfolio mit diesen zuverlässigen Immobilienanlagen zu erweitern.

INDIVIDUELLE WOHNUNGSPAKETE GERNE AUF ANFRAGE!

Diese hellen und gut geschnittenen 1-Zimmer-Wohnungen (die durch das Einziehen einer Wand problemlos in 2-Zimmer-Wohnungen umgewandelt werden können) befinden sich in hervorragender Lage im 10. Bezirk. Diese Objekte sind eine ideale Kombination aus urbanem Leben und ruhiger Rückzugsmöglichkeit.

Das Mehrparteienhaus in der Sonnleithnergasse 2 ist ein solides Gebäude mit einer ansprechenden Architektur und einem gepflegten Umfeld. Es verfügt über Aufzüge und ein modernes Eingangssystem. Die Wohnungen eignen sich ideal für Singles oder Studenten, die eine gut angebundene und dennoch ruhige Wohnung suchen.

Objektdaten:

- Wohnflächen: ca. 42 m²
- Zimmer: 1 (Wohn- und Schlafbereich kombiniert, können aber leicht mit einer Wand getrennt werden)
- Küche: Separat, moderne Küchenzeile mit ausreichend Stauraum und Geräten
- Badezimmer: Mit Fliesen und Sanitäreinrichtungen
- Heizung: Fernwärme
- Lage: 10. Bezirk, in einem gepflegten Mehrparteienhaus

Highlights der Wohnung und des Hauses:

- Effiziente Raumaufteilung: Der Grundriss zeigt eine klare Trennung zwischen Wohn-, Küchen- und Nassbereichen, die eine optimale Nutzung der ca. 50 m² ermöglicht.
- Helle Räume: Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht in der Wohnung.
- Gepflegtes Erscheinungsbild: Die allgemeinen Bereiche des Hauses, wie der Eingangsbereich mit Briefkästen und Glasfronten sowie die Gänge mit Aufzügen präsentieren sich in einem sehr gepflegten Zustand.
- Grünflächen im Umfeld: Das Gebäude ist von ansprechenden Grünflächen und Bäumen umgeben, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen.
- Infrastruktur: Die Sonnleithnergasse 2 profitiert von einer hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz Wiens. Zahlreiche Straßenbahn- (Linien 1, 6, 18), Bus- (Linien 7A, 14A) und S-Bahn-Verbindungen (S1, S2, S3, S80) sind in wenigen Gehminuten erreichbar (Haltestellen Bernhardtstalgasse, Matzleinsdorfer Platz, Belgradplatz). Die U1-Station Reumannplatz ist ebenfalls gut angebunden.
- Nahversorgung: Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Apotheken und gastronomische Angebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar.

RECHTLICHE HINWEISE

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Bestätigung über die Aufklärung des Rücktrittrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen.

Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung.

Am 20. März 2024 wurde im Nationalrat die temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht (Bis 500.000 Euro) im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum beschlossen. (Zu Beachten sind die Bedingungen lt. Bundesministerium für Justiz).

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig.

Wir können, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs, als Doppelmakler tätig sein.

Die Angaben beruhen teilweise auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr! Es wird auf ein bestehendes Naheverhältnis zum Verkäufer hingewiesen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap