

++NEU++ Top Wohnhaus vollvermietet als Renditeobjekt



Objektnummer: 27347

**Eine Immobilie von EXPAT CONSULTING Real Estate &
Relocation Services GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2022
Nutzfläche:	463,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 21,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	2.500.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Aslan Kurtaran, MBA

EXPAT CONSULTING Real Estate & Relocation Services GmbH
Bauernmarkt 8/17
1010 Wien

T +43 1 328 8818-0
H +43 699 1178 5193
F +43 1 328 8818-60

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Objektbeschreibung

Attraktive Anlageimmobilie in gefragter Wohnlage in Wien-Strebersdorf

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit mehreren Wohneinheiten in einer beliebten Wohngegend des 21. Wiener Gemeindebezirks. Das Gebäude befindet sich in einem ausgezeichneten Gesamtzustand und erfüllt moderne Nachhaltigkeitsstandards.

Die Liegenschaft verfügt über eine Gesamtnutzfläche von rund **463 m²**, aufgeteilt auf **sechs vermietete Wohneinheiten**. Aktuell besteht **kein Leerstand**, was eine sofortige, stabile Ertragslage garantiert. Die jährlichen Mieteinnahmen führen zu einer soliden Nettoanfangsrendite von ca. **3,2 %**.

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohnviertel unweit der Donauinsel und anderer Naherholungsgebiete. Bildungseinrichtungen wie die Kirchliche Pädagogische Hochschule sind fußläufig erreichbar. Das Wiener Stadtzentrum ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 20 Minuten gut angebunden. Der nahegelegene Bahnhof Strebersdorf sorgt für direkte Verbindungen innerhalb Wiens und ins Umland; der Verkehrsknotenpunkt Floridsdorf ist ebenfalls rasch erreichbar.

Gebäudekonzept & Ausstattung

Die solide Bauweise basiert auf einem hochwertigen Betonfundament mit modernen Wand- und Dachelementen. Besonders hervorzuheben sind die dreifach verglasten Fenster mit bündigen Rahmen, welche energetische Effizienz mit zeitgemäßem Design verbinden.

Die hochwertige Innenausstattung umfasst unter anderem elegante Bäder mit bodenebenen Duschen, Designarmaturen und edlen Fliesenmaterialien. Im Außenbereich profitieren die Erdgeschosswohnungen von grün gestalteten Eigengärten, während die oberen Einheiten mit großzügigen Dachterrassen und privaten Dachgärten ausgestattet sind.

Technik & Energie

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt durch eine effiziente Sole-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit Fußbodenheizung. In den Dachgeschossen wurde zusätzlich eine Deckenkühlung zur sanften Raumkühlung integriert – geräuschlos und zugluftfrei.

Parkmöglichkeiten

Ein Tiefgaragenanschluss ist über eine benachbarte Liegenschaft vorhanden, mit direktem

Zugang zum Kellergeschoss. Die Tiefgarage ist mit automatischem Tor, Ampelsystem und Vorrüstung für E-Ladestationen ausgestattet. Die Stellplätze können bei Bedarf separat erworben werden.

Gerne sende ich Ihnen ein ausführliches Exposé mit Plänen zu. Bitte kontaktieren Sie mich einfach persönlich.

Für Besichtigungen und weitere Informationen stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung!

Kontakt:

Hr. Kurtaran

Tel: +43 699 1178 5193

E-Mail: kurtaran@expat-consulting.com

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <4.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap