

**3,3 % Mietrendite | Exklusive Anlegerwohnung in
Döblinger Toplage – Befristet vermietet bis 2030**



Objektnummer: 338

Eine Immobilie von Herztraum Immobilienreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,19 m ²
Gesamtfläche:	91,02 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,60 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	665.500,00 €

Ihr Ansprechpartner



Tim Rauter

Herztraum Immobilienreuehand GmbH
Schottenring 16 / 3.OG
1010 Wien

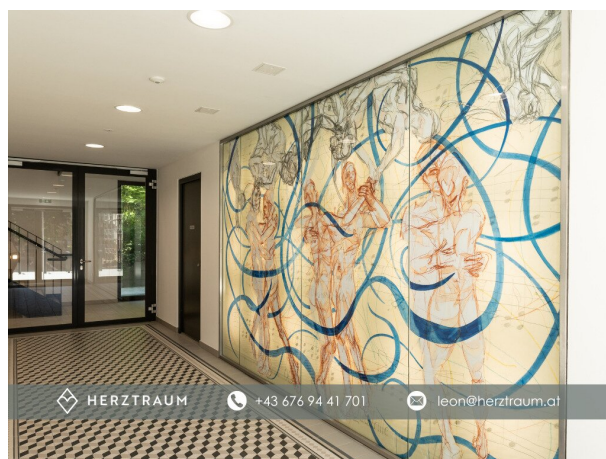
T +43 676 44 59 665
H +43 676 44 59 665

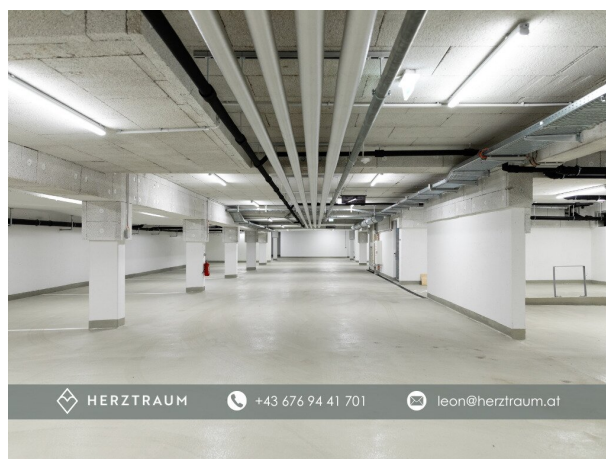
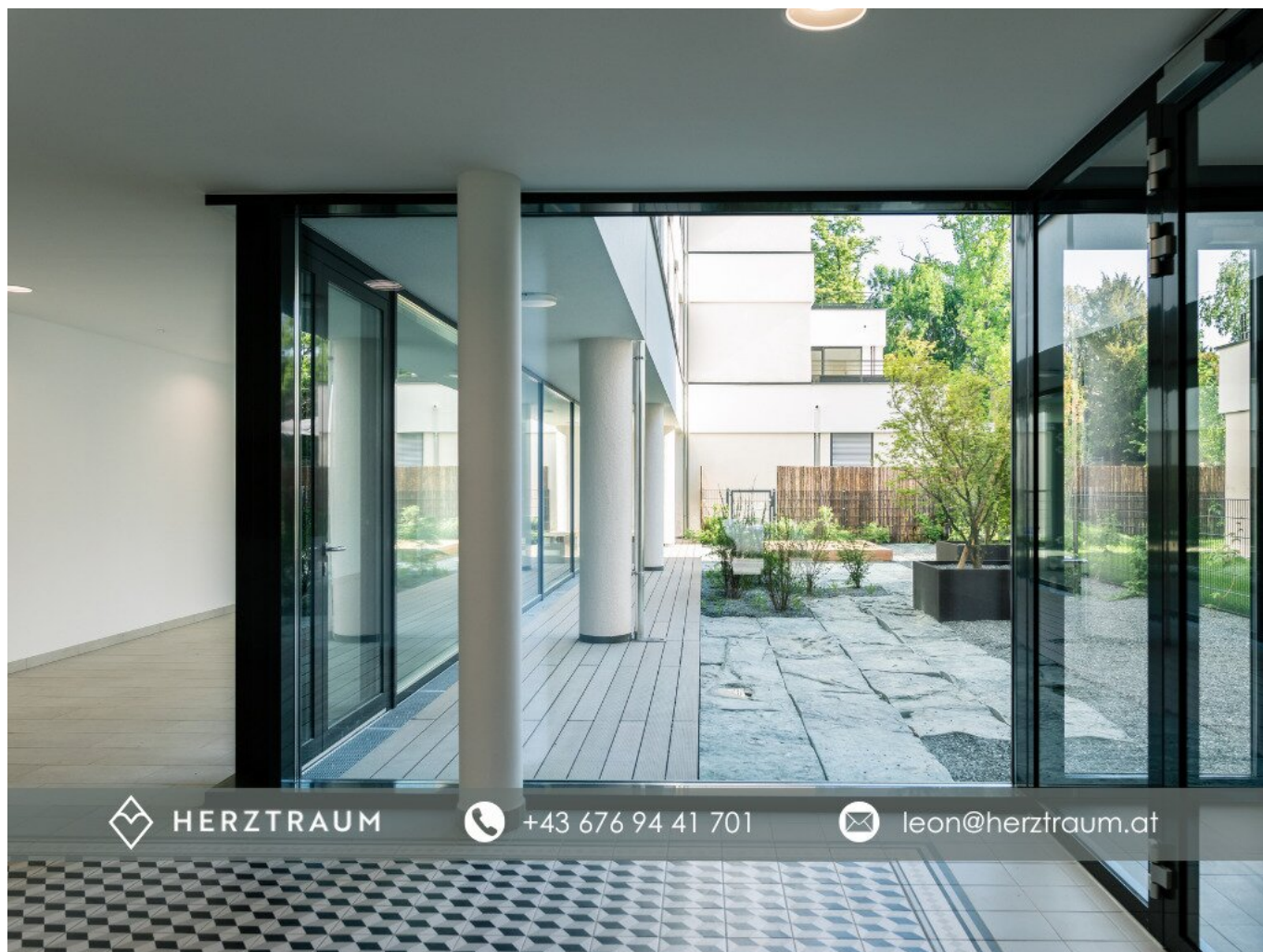
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













WOHNRESIDENZ ZÖGERNITZ VIENNA



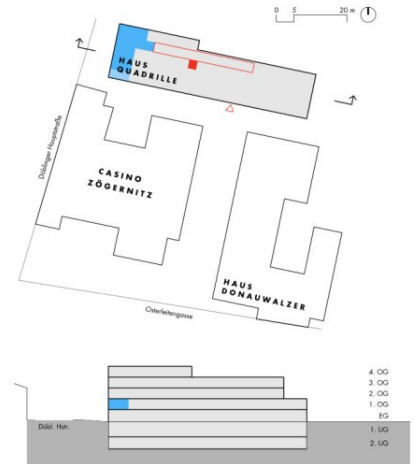
lichte Raumhöhe = 2.60m (+/- 3cm)

lichte Raumhöhe variiert, siehe Plan

0 1 2 3 4 5m



schneider+schumacher



Die angegebenen Quadratmeterwerte sind circa Maße. Maßtoleranzen bis zu 3% der Gesamfläche sind möglich.

Vorbehaltlich architektonisch und technisch notwendiger Änderungen. Die Ausführung erfolgt laut bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Darstellung der Sanitärgegenstände erfolgt symbolhaft. Die dargestellte Möblierung ist nur Vorschlag und im Kaufpreis nicht inkludiert.

	Parkett	Fliesen	Terrassendielen	Abhangdecke
4	78.19 m ²			
studio				
1. OG	12.83 m ²			
geschoss				
3	4.60 m ²			
typ				
3				
zimmer				

Wohnresidenz Zögernitz	Hotel Casino Zögernitz KG
projekt	Eigentümer
Verkaufskatalog - Haus Quadrille	
maßstab	datum
1:100	26.05.2020
format	seite
A3	10
schneider+schumacher	Architekten ZT GmbH
Schwendtengasse 2/24	A-1010 Wien
Fun +43(0)1 890 52 60	

Objektbeschreibung

Exklusive Anlegerwohnung in der „Wohnresidenz Zögernitz“ – Top Rendite in Bestlage des 19. Bezirks

Diese moderne und hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Eigentumswohnung im exklusiven Neubauprojekt „**Wohnresidenz Zögernitz**“ bietet eine seltene Gelegenheit für Anleger, die Wert auf Sicherheit, Qualität und eine stabile Mietrendite legen.

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens – im Herzen des 19. Bezirks – und ist **bis 31. Juli 2030 befristet vermietet**. Mit einer **Netto-Mieteinnahme von € 1.847,- pro Monat** ergibt sich für Anleger eine **attraktive jährliche Bruttorendite von 3,33 %**, basierend auf dem Kaufpreis von € 665.500,-. Die langfristige Vermietung bietet damit eine solide, planbare Einnahmequelle.

Die Wohnnutzfläche beträgt **78,19 m²**, ergänzt durch eine großzügige **Loggia mit 12,83 m²**, die einen traumhaften Blick ins Grüne eröffnet. Großzügige Fensterflächen sorgen für ein helles, offenes Wohngefühl und betonen das moderne, stilvolle Ambiente.

Details zur Vermietung

- Befristete Vermietung bis **31. Juli 2030**
- **Hauptmietzins (netto):** € 1.847,- / Monat (17,23 €/m²)
- **Betriebskosten (netto):** € 167,47 / Monat
- **Rücklage (netto):** € 16,00 / Monat
- **Wertsicherung:** gemäß VPI 2020, Basis April 2025 (Index 127,50)
- **Jährliche Netto-Mieteinnahmen:** € 22.164,-
- **Rendite:** 3,33 % p.a.

Ausstattungshighlights

- Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung für ganzjährigen Komfort
- Eleganter **Eichenparkett** und hochwertige Fliesen

- Stilvolle, offene Wohnküche
- Nachhaltige Energieversorgung: **Luftwärmepumpe** kombiniert mit **Fernwärme**
- Barrierefreier Zugang

Wohnhaus & Lage

Die „Wohnresidenz Zögernitz“ steht für moderne Architektur, hohe Bauqualität und ein angenehmes Wohnumfeld. Bewohner profitieren von:

- Privat nutzbarem Spielgarten mit Wasserbrunnen und Sandkästen
- Tiefgarage mit optional anmietbarem Stellplatz
- Elegantes und gepflegtes Erscheinungsbild
- Nähe zu Supermärkten, Ärzten, Apotheken, Schulen und Hochschulen
- Hervorragende öffentliche Anbindung (Straßenbahn, Bus, S-Bahn)
- Naturnahe Lage mit schnellen Wegen ins Grüne

Information

Zusätzlich sind die folgenden Nebenkosten zu berücksichtigen:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Eintragungsgebühr
- Kosten für die Vertragserrichtung, treuhänderische Abwicklung und grundbücherliche Durchführung

Kontakt

Tim Rauter, MBA

E-Mail: tim@herztraum.at

Tel.: [+43 676 44 59 665](tel:+436764459665)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap