

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



HERZTRAUM



+43 676 94 41 701



leon@herztraum.at

Objektnummer: 338

Eine Immobilie von Herztraum Immobilientreuhand 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 Immobilientreuhand 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.



HERZTRAUM



+43 676 94 41 701



leon@herztraum.at



HERZTRAUM

+43 676 94 41 701

leon@herztraum.at



HERZTRAUM

+43 676 94 41 701

leon@herztraum.at





HERZTRAUM



+43 676 94 41 701



leon@herztraum.at



HERZTRAUM

+43 676 94 41 701

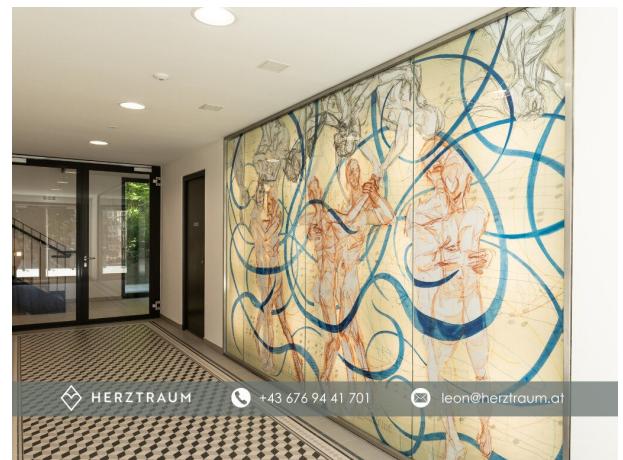
leon@herztraum.at

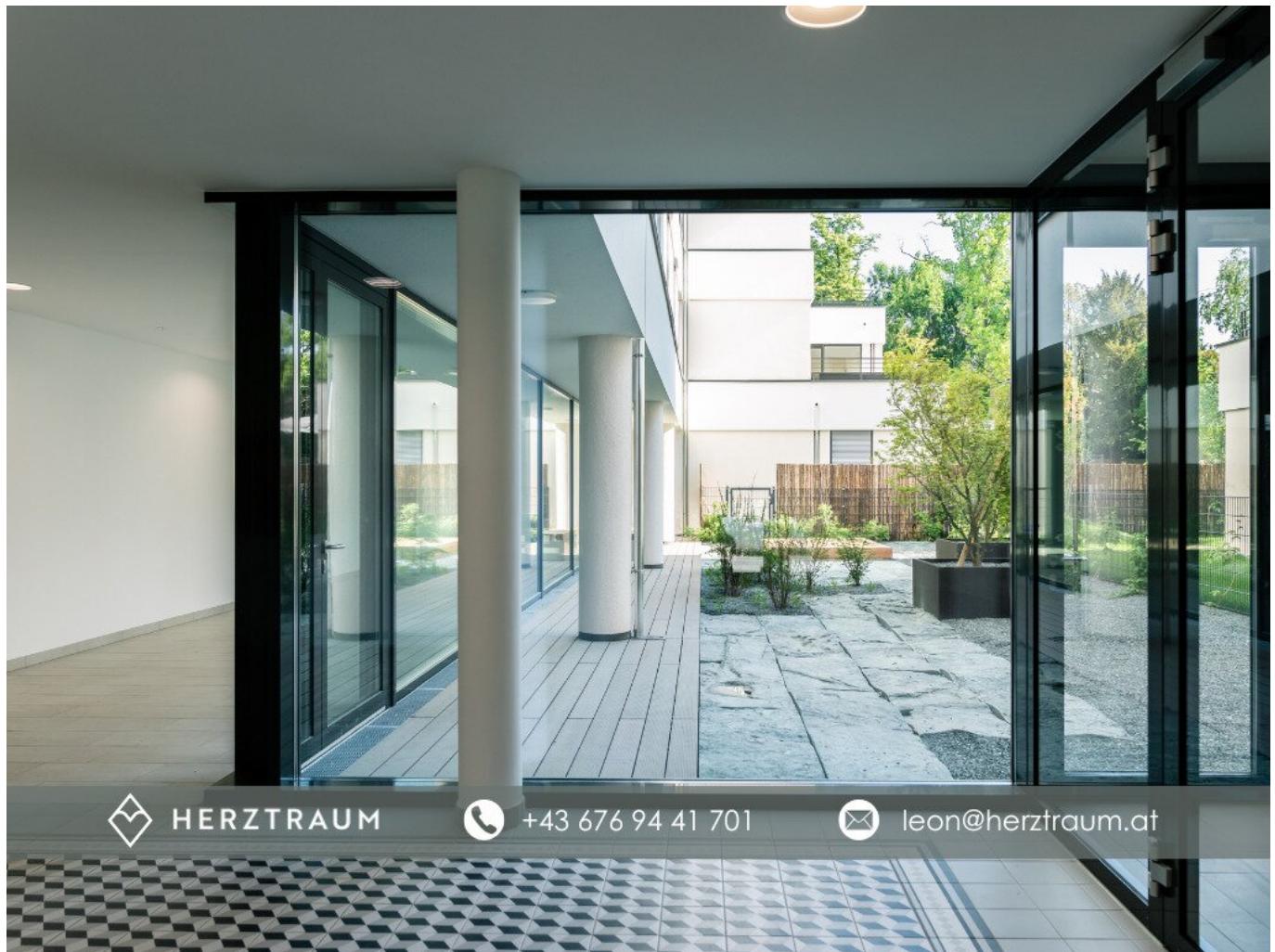


HERZTRAUM

+43 676 94 41 701

leon@herztraum.at





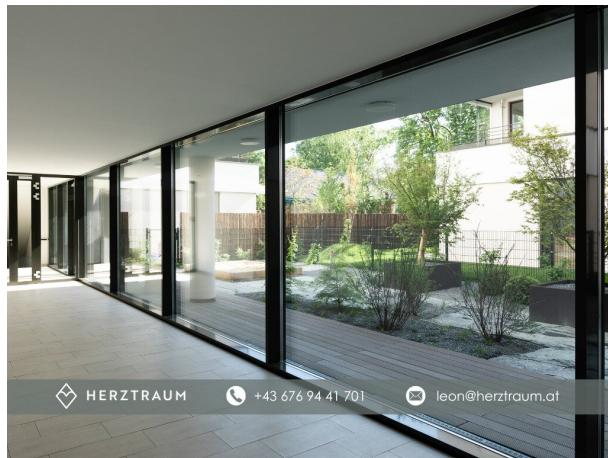
HERZTRAUM



+43 676 94 41 701



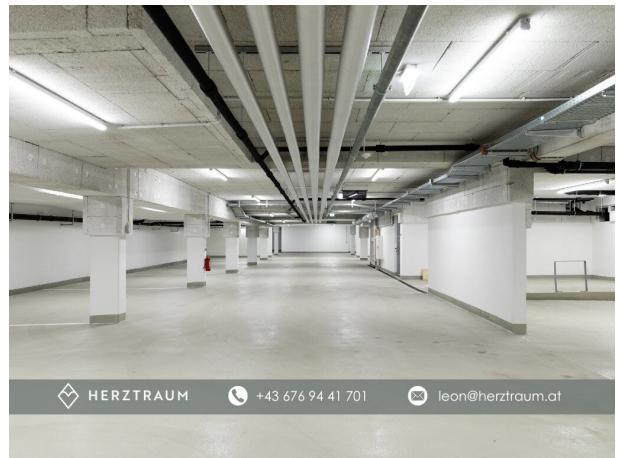
leon@herztraum.at



HERZTRAUM

+43 676 94 41 701

leon@herztraum.at



HERZTRAUM

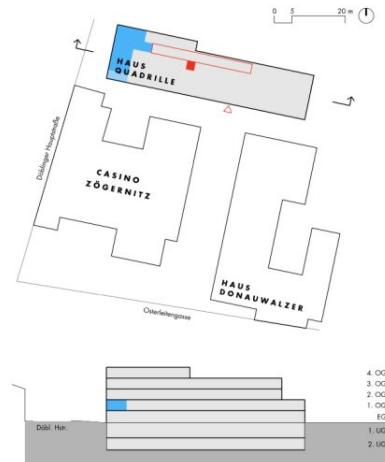
+43 676 94 41 701

leon@herztraum.at



WOHNRESIDENZ ZÖGERNITZ
VIENNA

schneider+schumacher



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

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

	Parkett	Fliesen	Terrassendiele	Abhangdecke
4				78.19 m²
studio				wohnflächen NWF
1. OG				12.83 m²
geschoss				
3				
top				4.60 m²
3				abstellraum
zimmer				

■ lichte Raumhöhe = 2.60m (+/- 3cm)

■■■ lichte Raumhöhe variiert, siehe Plan

0 1 2 3 4 5m



Wohnresidenz Zögernitz

projekt

Hotel Casino Zögernitz KG

Eigentümer

Verkaufskatalog - Haus Quadrille

planinhalt

1:100

26.05.2020

format

A3

10

maßstab

datum

seite

schneider+schumacher Architekten ZT GmbH

Schwendigerplatz 2/24

A-1010 Wien

Fon +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 Zöbernitz“ 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 % Eintragsgebühr
- 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