

SATTE RENDITE beim AUGARTEN: Top-Investment für Anleger und Eigennutzer



Objektnummer: 1885/59

Eine Immobilie von TREUWERT GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	42,92 m ²
Nutzfläche:	42,92 m ²
Gesamtfläche:	42,92 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	11,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 188,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,85
Kaufpreis:	244.900,00 €
Betriebskosten:	155,63 €
USt.:	15,56 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

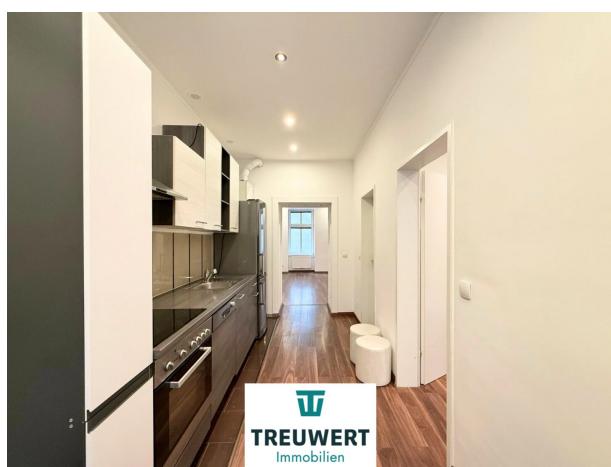
Ihr Ansprechpartner



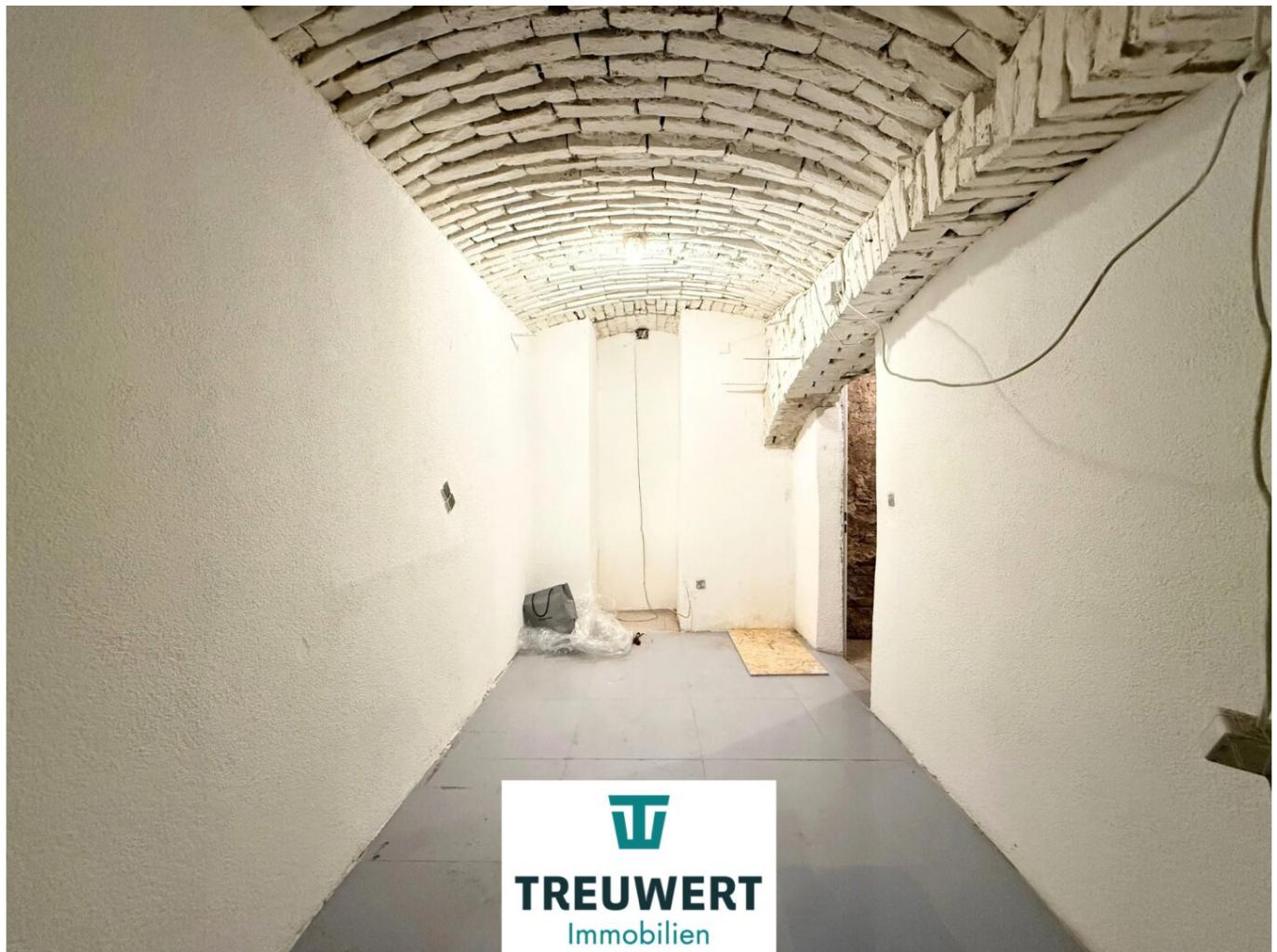
Raffael Rosenmaier, MSc

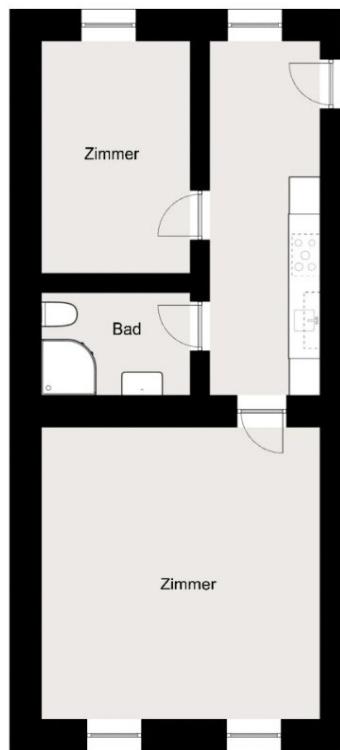
TREUWERTH GmbH











TREUWERT
Immobilien

Objektbeschreibung

In der Rueppgasse 38 im beliebten 2. Wiener Gemeindebezirk gelangt eine attraktive **2-Zimmer-Wohnung mit ca. 43 m² Wohnfläche** zum Verkauf, die nicht nur durch ihre Lage gleich beim Stadtzentrum, sondern vor allem durch ihre **Investitionsqualität** überzeugt. Die Wohnung befindet sich in einem **Altbauhaus mit Baujahr um 1900**, der **1958 teilweise erneuert** und **2014 zum Teil saniert** wurde.

Ein zusätzlicher Vorteil für Investoren: Aufgrund der vorzeitig zurückgezahlten Wiederaufbau-Förderung unter Inanspruchnahme des RBG 1987 gilt für dieses Objekt der **angemessene Mietzins**, was eine realistisch erzielbare **Bruttoanfangsrendite von ca. 3,7 %** ermöglicht – in dieser Lage eine absolute Top-Rendite.

Für einen virtuellen Online-Rundgang klicken Sie oben bitte auf „[360° Tour starten](#)“.

Was diese Wohnung hat, was andere nicht haben

- **Angemessener Mietzins** – Top-Voraussetzung für Anleger!
- **Bruttoanfangsrendite von ca. 3,7 % möglich**
- **Sanierung 2014** – Fenster, Eingangstür, Bad, Böden, Küche & Fassade erneuert
- **Altbau mit stilvoller Raumhöhe von ca. 2,75 m**
- **Mitten in der Stadt und trotzdem ruhig – beide Seiten der Wohnung im Innenhof gelegen**
- **GROSSES, verfliestes Kellerabteil (ca. 11 m²) mit Stromanschluss & Belüftung**

Raumaufteilung & Ausstattung:

- Großes Wohnzimmer
- Separates Schlafzimmer
- Küche im Vorraum mit moderner Einbauküche (2023)
- Modernisiertes Badezimmer mit Dusche und WC
- Mehrfachverglaste Kunststofffenster (2014)

- Sicherheitseingangstüre (2014)
- Altbau-Raumhöhe ca. 2,75 m
- **Ruhige Innenhoflage auf beiden Seiten**
- Beheizung über Gaskombitherme
- Großzügiges Kellerabteil (verfliesst, ca. 10 m²) mit **Strom & Belüftung**

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist durch ihre Raumaufteilung sowohl für Singles (Studenten, Young Professionals etc.) als auch für Pärchen ideal geeignet – **eine große Mieterzielgruppe ist somit garantiert.**

Lage & Infrastruktur:

Die Rueppgasse liegt **mittten im Herzen des 2. Bezirks**, einer der dynamischsten und **aufstrebendsten Wohngegenden Wiens**. Die Lage überzeugt mit **urbanem Flair, kulturellem Erbe und bester Lebensqualität**.

Zentrale Highlights:

- **Nur 5 Minuten zu Fuß zum Augarten** – grüne Lunge & Erholungsort
- **Nur 4 Minuten mit dem Fahrrad zum Karmelitermarkt** – kulinarischer Hotspot
- **13 Minuten mit der Straßenbahn in den 1. Bezirk**
- **Ca. 20 Minuten zu Fuß in die Innenstadt** – Stadtleben pur
- **Zahlreiche Nahversorger, Cafés, Lokale und Ärzte in unmittelbarer Umgebung**

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Straßenbahnenlinien 2 und 5 quasi ums Eck
- U-Bahnlinie U2 und U1 in Reichweite
- Zahlreiche Busverbindungen
- Direkte Erreichbarkeit des Praters, Schwedenplatz, Universitäten und Innenstadt

Der 2. Bezirk – Demografie & Entwicklung:

Der **Leopoldstadt** hat sich in den letzten Jahren zu einem der beliebtesten innerstädtischen Bezirke Wiens entwickelt. Das zeigt sich an:

- **stetig steigender Nachfrage nach Mietwohnungen,**
- attraktiver Bevölkerungsstruktur (junge urbane Zielgruppen, Expats, Kreativszene),
- zahlreichen **städtischen Investitionen in Grünraum, Infrastruktur & Mobilität,**
- stabilen **Wertentwicklungen** am Immobilienmarkt.

Ein langfristiges Investment in dieser Lage ist nicht nur sicher, sondern auch mit gutem Entwicklungspotenzial verbunden.

Kosten & Kaufabwicklung:

Kaufpreis: EUR 244.900,00

Grunderwerbsteuer: 3,5 % des Kaufpreises

Grundbucheintragung: 1,1 % des Kaufpreises

Vertragserrichtung: ca. 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

Maklerhonorar: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

Mit der Kaufvertragserrichtung ist Mag. Norbert Piech, Singerstraße 8/9, 1010 Wien beauftragt. Die Kosten belaufen sich auf 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt zzgl. Barauslagen zzgl. Beglaubigungskosten. Für die Übernahme der Treuhandschaft gegenüber der finanzierten Bank verrechnet der Vertragserrichter zusätzlich 0,5 % des Pfandrechtsbetrages zzgl. 20 % USt.

Diese Wohnung ist ein seltenes Angebot für Anleger, die Wertsteigerung, Sicherheit und langfristige Rendite kombinieren möchten.

Anfragen richten Sie bitte ausschließlich über das Inserat und unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten. Für weiterführende Informationen steht Ihnen **Raffael Rosenmaier, MSc.** bei Bedarf gerne auch telefonisch unter **+43 664 462 1792** zur Verfügung.

Alle Angaben basieren auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden.

FINANZIERUNG NOCH UNGEKLÄRT? WIR SCHAFFEN KLARHEIT.

Während klassische Bankanfragen häufig mehrere Wochen in Anspruch nehmen, erhalten Sie über unseren Finanzierungspartner innerhalb weniger Tage eine fundierte Ersteinschätzung auf Basis Ihrer Unterlagen.

Darüber hinaus wird für Sie eine persönliche Finanzierungslösung ausgearbeitet, wobei auf die besten Konditionen zahlreicher namhafter Banken zurückgegriffen werden kann – mit dem klaren Ziel, das für Sie wirtschaftlich attraktivste Angebot zu finden.

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Kontaktieren Sie uns – und profitieren Sie von einer attraktiven Tippgeberprovision!

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap