

**Heute kaufen, morgen profitieren - Einfach smart! Ca.  
4,37% Rendite + Tolle Raumauflteilung + Attraktiv befristet  
vermietet + Perfekte Infrastruktur und öffentliche  
Anbindung!**



**ITH SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND**

**Objektnummer: 290549**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

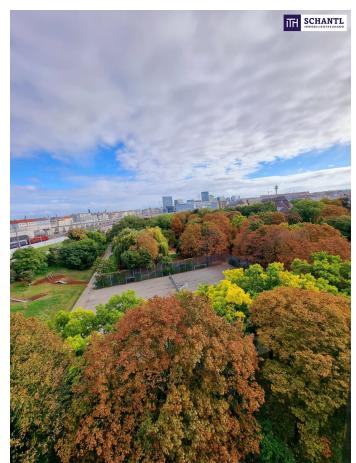
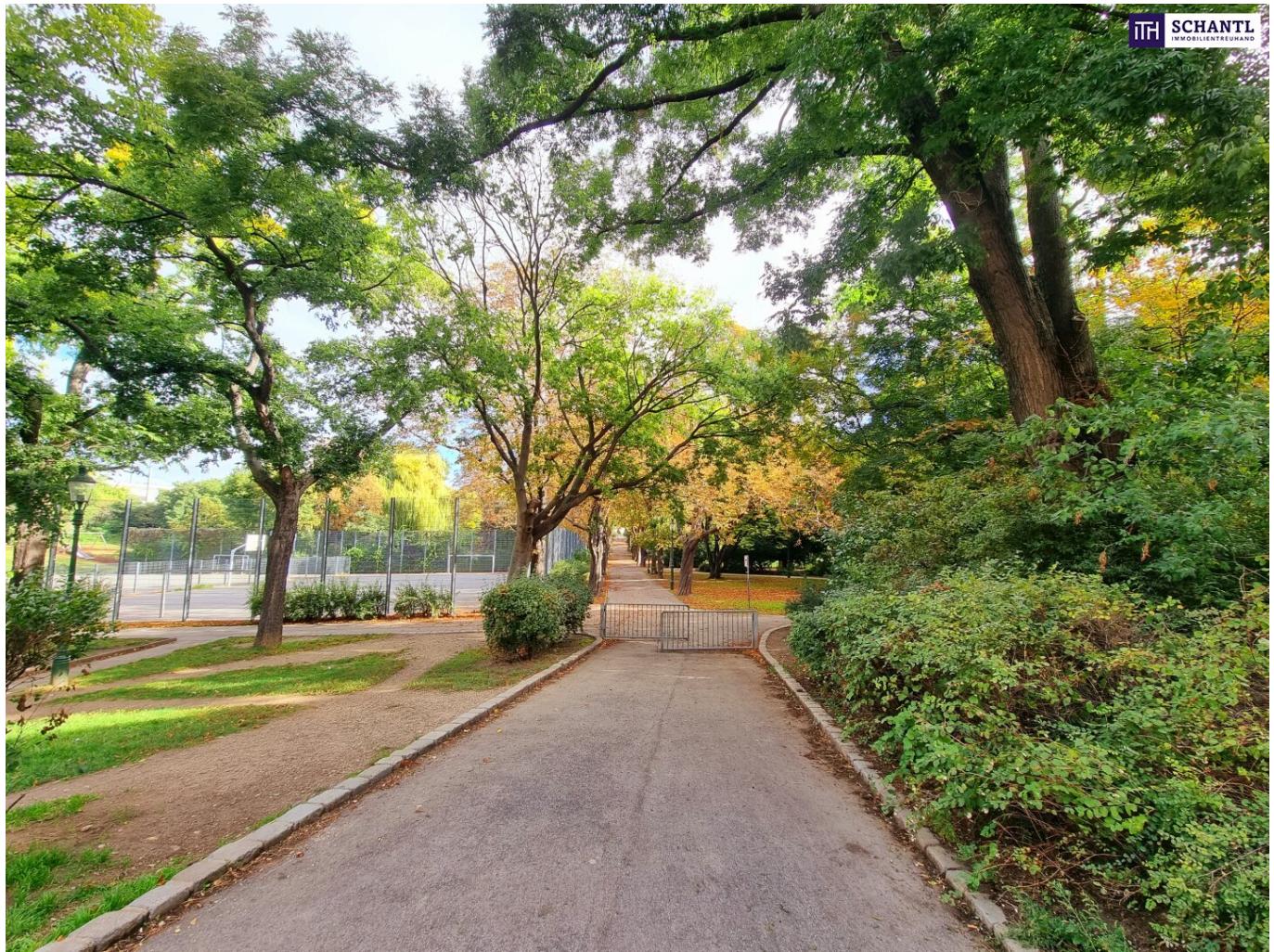
Adresse	Sonnleithnergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,04 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	42,04 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,79 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 43,52 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	179.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.257,85 €
Betriebskosten:	151,34 €
USt.:	15,13 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

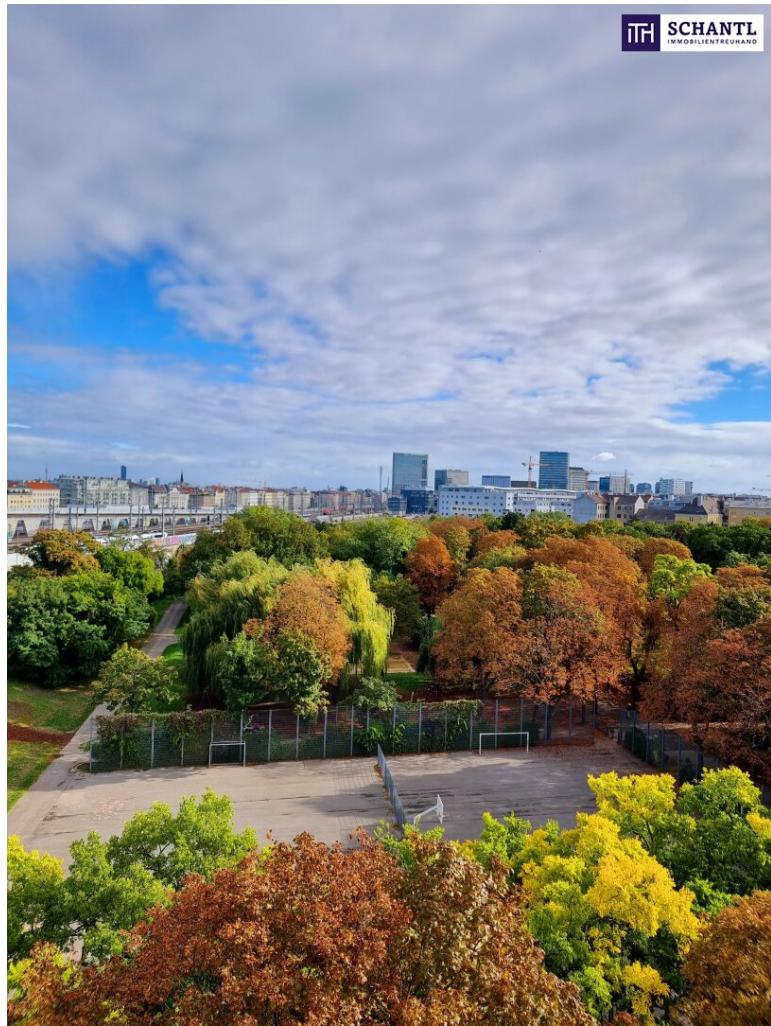
















## Objektbeschreibung

**Heute kaufen, morgen profitieren - Einfach smart! Ca. 4,37% Rendite + Tolle Raumauflistung + Attraktiv befristet vermietet + Perfekte Infrastruktur und öffentliche Anbindung!**

**Ihr Vorteil:** Rund **50.000 Menschen** leben und arbeiten im Einzugsgebiet des Matzleinsdorfer Platzes und werden zukünftig direkt von der neuen U2-Station profitieren. Durch die **Anbindung der neuen U2 an die S-Bahn-Stammstrecke** können hier künftig täglich Tausende Pendler\*innen aus dem Süden Wiens **in die U-Bahn in Richtung Zentrum umsteigen**. In nur sieben Minuten gelangen Fahrgäste dann z.B. vom Matzleinsdorfer Platz zum Rathaus.

Im Zuge dessen wird es eine große stadtplanerische Aufwertung der Umgebung sowie der Infrastruktur geben und damit einher auch zu attraktiven Preissteigerungen Ihres Investments führen.

Highlights: Optimale Grundrisse / Neu-Vermietung bis dato in nur wenigen Tagen / Tolle Infrastruktur und Anbindung

**Heute kaufen, morgen cassieren! Keine Mietersuche - Einfach cassieren ab dem 1.Tag!**

TOP 66 (1.Stock):

Ihr neues Investment begeistert bereits Ihre Mieter und teilt sich in einen Vorräum mit Platz für eine Garderobe, ein Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss, einen praktischen Abstellraum, ein großzügiges Wohn-Esszimmer mit einer leicht abgetrennten und voll ausgestatteten Küche, sowie ein kuscheliges Schlafzimmer.

**Mieter drin, Sorgen draußen!**

Wohnfläche: ca. 42,04m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Miete netto pro Monat: € 651,62.-

Kaufpreis: € 179.000.-

Befristet vermietet bis: 02/2030

**Aktuelle Rendite: ca. 4,37%**

**www.schantl-ith.at**

Bei konkrem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbucheintrag
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <750m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap