Anleger-Dachgeschoßwohnung | 3 Zimmer | Balkon | U4 & U6 fußläufig | vermietet bis 2028



Objektnummer: 4356/344

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1965
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,15 m²
Nutzfläche:	83,66 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,56 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,38
Kaufpreis:	429.000,00 €
Betriebskosten:	117,58 €
USt.:	12,96 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien













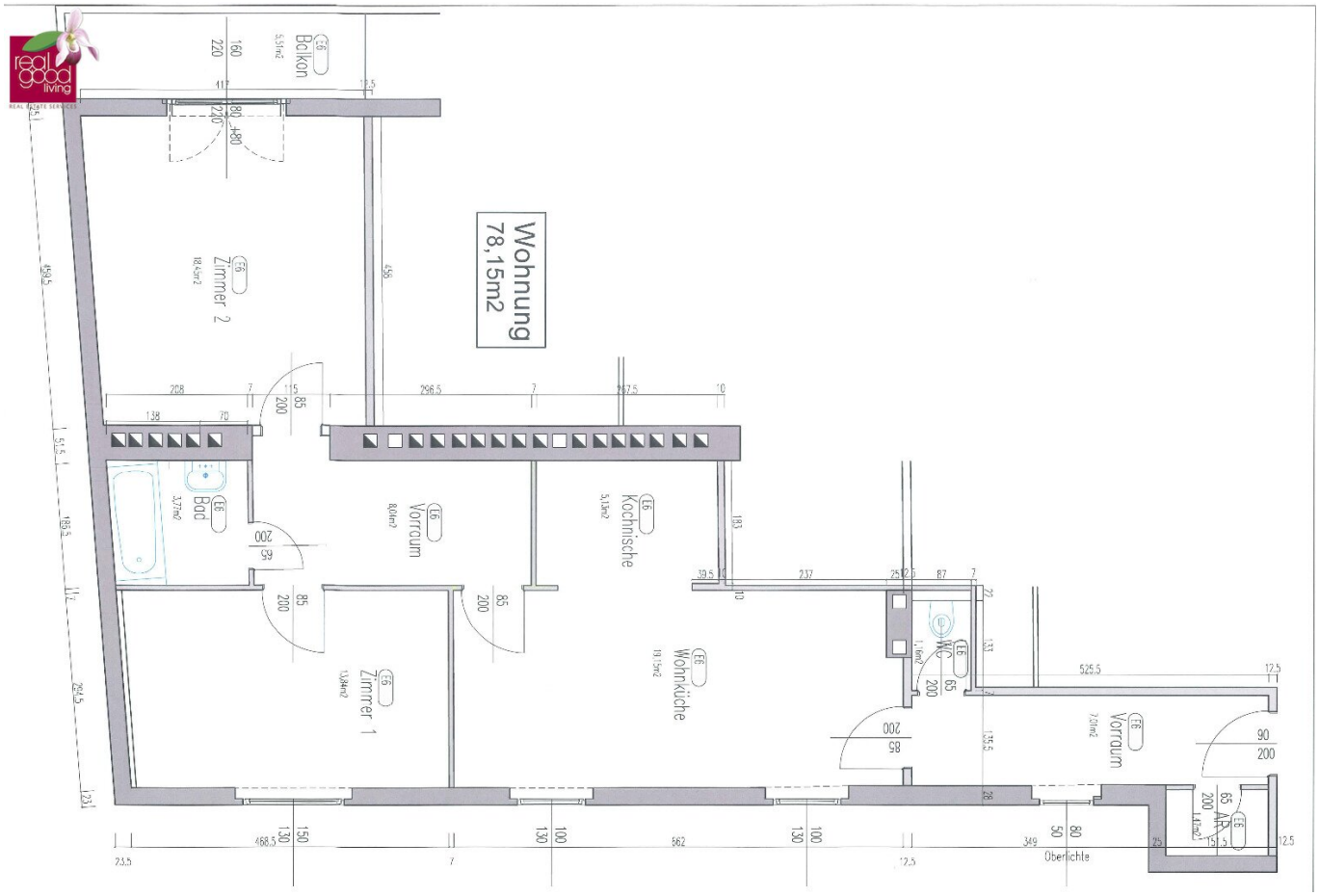











Wohnung
78,15m2
Balkon
5.51m2
Zimmer 2
18.43m2
Bad
3.27m2
Vorraum
8.04m2
Kochnische
5.13m2
Zimmer 1
13.84m2
Wohnküche
19.13m2
WC
1.18m2
Vorraum
7.01m2
Abstellraum
1.61m2
Oberlichte

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine hochwertig **generalsanierte 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung** in attraktiver Lage im **12. Wiener Gemeindebezirk**.

Die Wohnung verfügt über ca. **78,15 m² Wohnfläche** und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und eine moderne Ausstattung. Ein besonderes Highlight ist der **ca. 5,51 m² große Balkon**.

Auch die Lage überzeugt: **U4 und U6 sind in wenigen Gehminuten erreichbar**, der beliebte **Meidlinger Markt liegt praktisch vor der Haustüre** und selbst der **Schlosspark Schönbrunn ist bequem zu Fuß erreichbar**.

Die Immobilie ist **befristet bis 14. Oktober 2028 vermietet** und bietet Anlegern damit bereits ab dem Erwerb laufende Mieteinnahmen.

Highlights

- ca. **78,15 m² Wohnfläche**
- **3 Zimmer**
- Dachgeschoß
- **Balkon ca. 5,51 m²**
- generalsanierter Zustand
- moderne Einbauküche
- Badezimmer
- separate Toilette mit Handwaschbecken

- Abstellraum
- **Viessmann Brennwert-Kombitherme**
- Kellerabteil
- **U4 Meidling Hauptstraße – ca. 2 Gehminuten**
- **U6 Niederhofstraße – ca. 3 Gehminuten**
- **Meidlinger Markt – ca. 4 Gehminuten**
- **Schlosspark Schönbrunn – ca. 13 Gehminuten**
- **befristet vermietet bis 14.10.2028**

Raumaufteilung

Die Wohnung gliedert sich in einen Vorraum, einen großzügigen Wohnbereich mit integrierter Küche, zwei weitere Zimmer, Badezimmer, separate Toilette und Abstellraum.

Eines der Zimmer verfügt über direkten Zugang zum **ca. 5,51 m² großen Balkon**.

Die moderne Einbauküche ist mit Kühlschrank, Geschirrspüler, Backofen, Herd und Dunstabzug ausgestattet.

Vermietung & Ertrag

Die Wohnung wird **mit bestehendem Mietverhältnis** verkauft.

Befristet vermietet bis: 14.10.2028

Monatliche Bruttomiete: € 1.300,–

Monatliche Nettomiete: € 1.069,79

Jährliche Nettomiete: € 12.837,48

Rechnerische Rendite: ca. **2,99 % p.a.***

Damit eignet sich die Immobilie insbesondere für Anleger, die eine bereits vermietete Wohnung mit laufenden Einnahmen erwerben möchten.

*Die Renditeberechnung basiert auf der angegebenen jährlichen Nettomiete im Verhältnis zum Kaufpreis. Erwerbsnebenkosten, Steuern, Finanzierungskosten, Instandhaltung und sonstige Aufwendungen sind nicht berücksichtigt.

Lage – U4, U6, Meidlinger Markt & Schönbrunn

Die Wohnung befindet sich in einer besonders gut angebundenen Lage in **1120 Wien**. Die Meidlinger Hauptstraße bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung mit zahlreichen Geschäften, Supermärkten, Gastronomiebetrieben und Dienstleistungen.

Ein wesentlicher Standortvorteil sind die **außergewöhnlich kurzen Wege zu zwei U-Bahn-Linien**: Die **U4-Station Meidling Hauptstraße liegt nur ca. 2 Gehminuten**, die **U6-Station Niederhofstraße ca. 3 Gehminuten** entfernt.

Auch das Freizeit- und Gastronomieangebot ist praktisch vor der Haustüre: Der beliebte **Meidlinger Markt ist in ca. 4 Minuten zu Fuß erreichbar**. Für Erholung im Grünen bietet sich der **Schlosspark Schönbrunn an, der nur ca. 13 Gehminuten entfernt liegt**.

Die Kombination aus **U4 und U6, urbaner Infrastruktur, Markt und der Nähe zu Schönbrunn** macht die Lage auch aus Anlegersicht besonders interessant.

Kaufpreis

€ 429.000,–

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Kontakt

Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

? **+43 664 3553 790**

Gerne übermitteln wir Ihnen weiterführende Informationen und Unterlagen und vereinbaren

einen persönlichen Besichtigungstermin.

Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können ausschließlich Anfragen mit **vollständigem Namen, Anschrift, E-Mail-Adresse und Telefonnummer** bearbeitet werden.

Rechtlicher Hinweis: Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers bzw. Abgebers und erfolgen ohne Gewähr. Irrtümer, Änderungen und ein zwischenzeitlicher Verkauf bleiben vorbehalten. Sämtliche Flächenangaben sind Circa-Angaben.

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 <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap