3,83% Rendite!!! - Neuer Preis! - ANLEGER AUFGEPASST - Lichtdurchflutete 2-Zimmer-DG-Wohnung - TOP 39



KI generierte Möblierung

Objektnummer: 199397022

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Van-der-Nüll-Gasse 18
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	48,37 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 146,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,40
Kaufpreis:	299.900,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

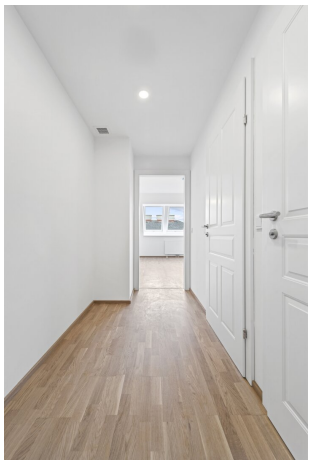


Ing. Philipp Blaha

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH
Leopold Gattringer-Straße 43
2345 Brunn am Gebirge

T +43 660 3278082





































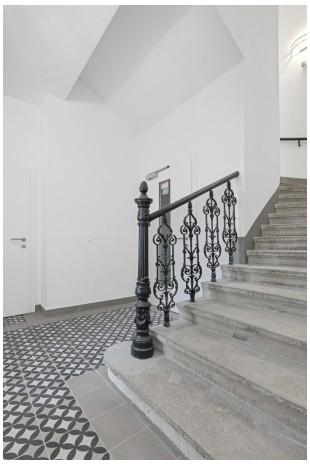

© reif agency




18


Feuerwehrpläne
Löschwasseranspeisung



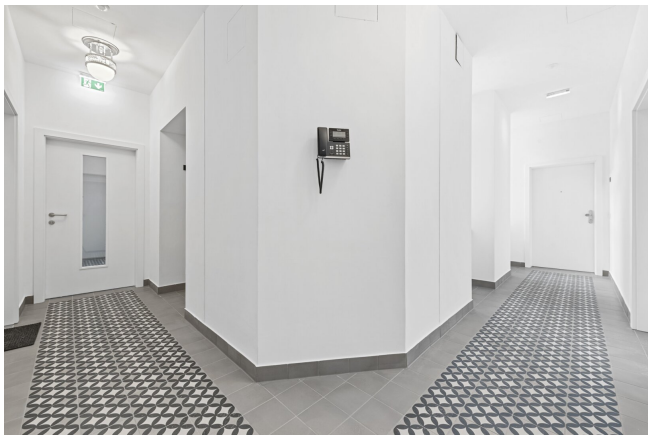



Vendo












TOP 34




TERRACE

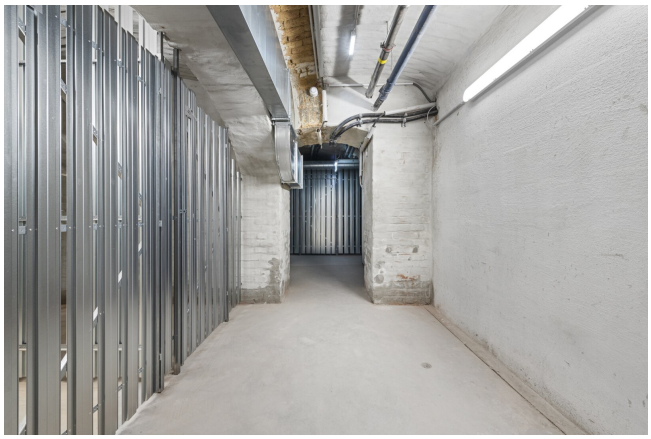


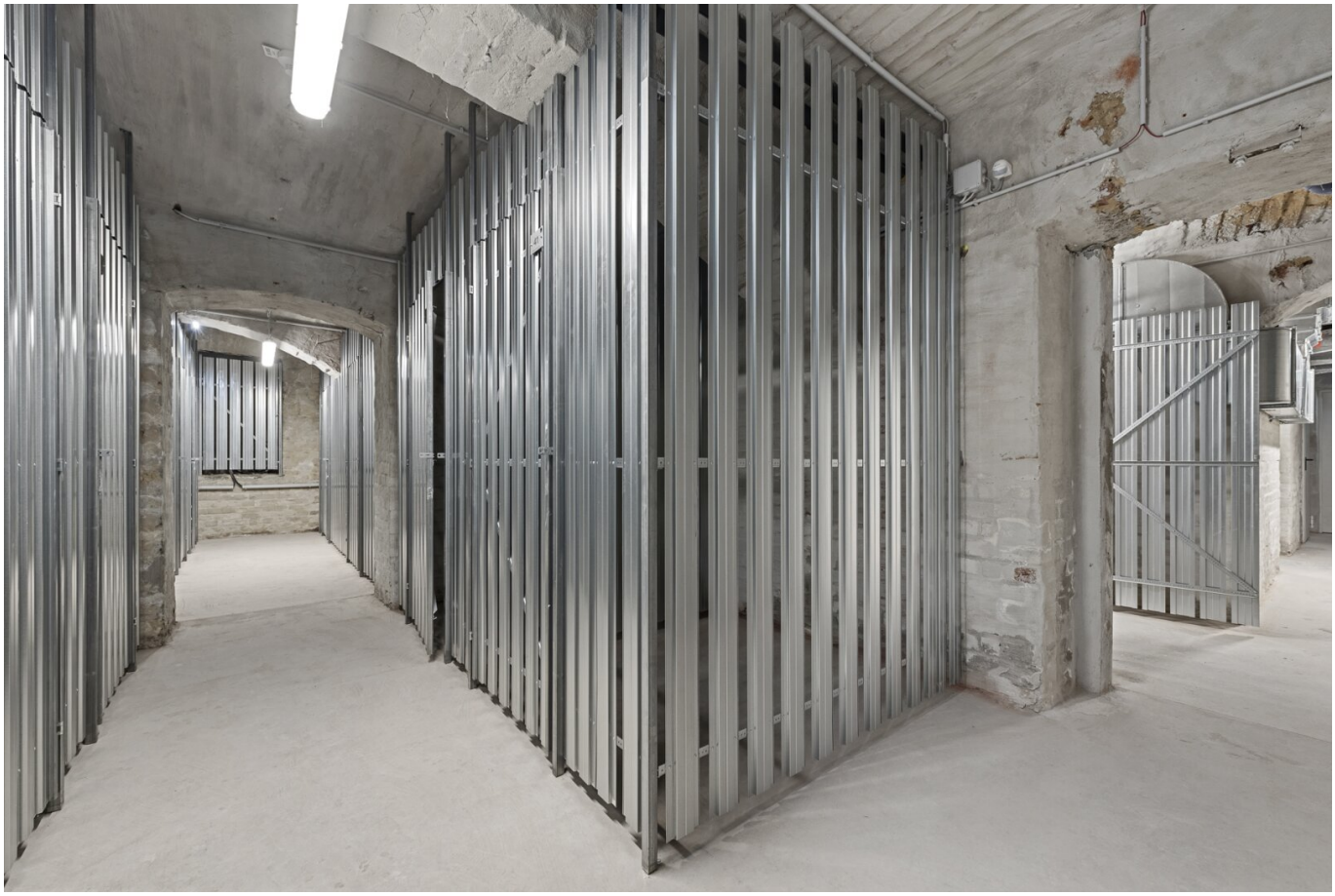


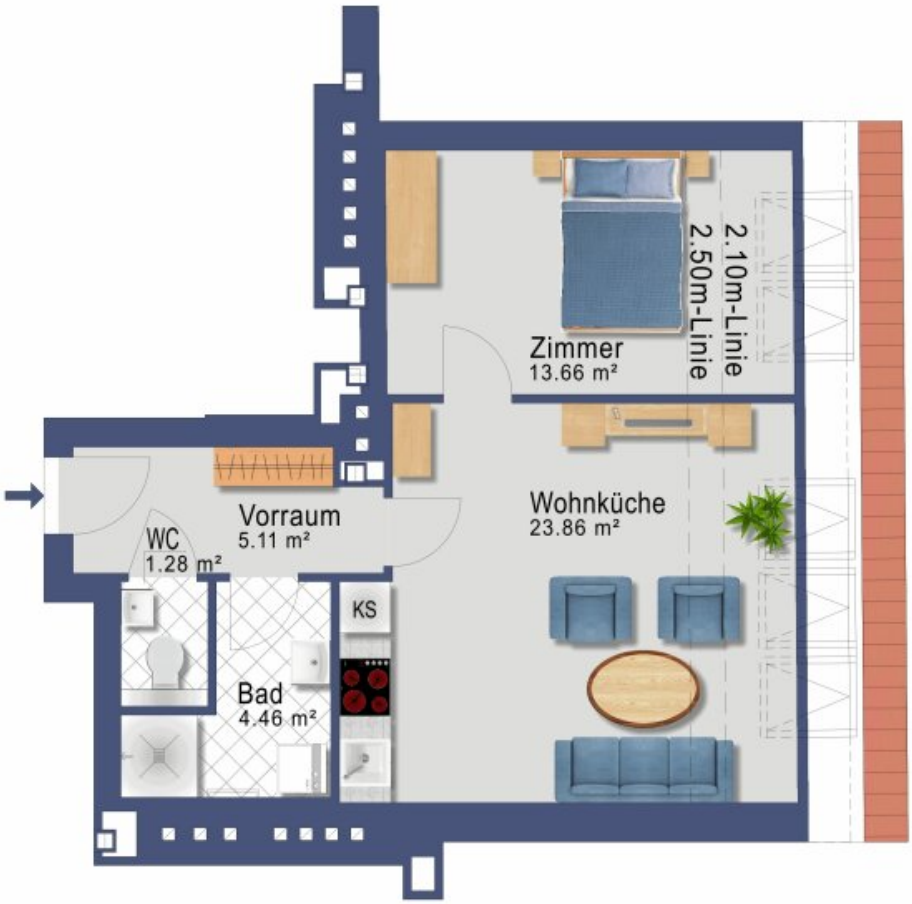


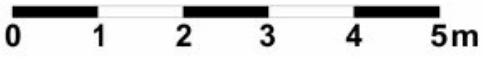

© real agency








Zimmer
13.66 m²
2.10m-Linie
2.50m-Linie
Wohnküche
23.86 m²
Vorraum
5.11 m²
WC
1.28 m²
KS
Bad
4.46 m²


0
1
2
3
4
5m

Objektbeschreibung

In einem bis ins Detail liebevoll revitalisierten Altbau gelangen **11 einzigartige Wohnungen zwischen ca. 30 und 85 m²** zum Verkauf – ein Ensemble, das **Wiener Wohnkultur** und **modernen Komfort** auf elegante Weise verbindet. Vier der Einheiten sind **neu errichtete Dachgeschosswohnungen**, die mit lichtdurchfluteten Räumen und urbanem Weitblick begeistern.

Das Gebäude wurde einer umfassenden Generalsanierung unterzogen: **zwei neue Dachgeschosse**, ein **Lift**, erneuerte **Fenster**, eine **sanierte Fassade** und ausgewählte Materialien formen ein harmonisches Gesamtbild, das den **Charme des Altbaus** respektvoll in die Gegenwart holt.

Im Inneren erwarten Sie **schlüsselfertige Wohnungen**, die mit attraktivem **Eichenparkett**, stilvoll verfliesten **Bädern** und **vollausgestatteten Küchen** ausgestattet sind. Die Dachgeschosswohnungen verfügen zusätzlich über **Klimaanlagen der Premium-Marke Daikin**, die auch an heißen Sommertagen für ein behagliches Wohnklima sorgen. Großzügige, jeweils den Wohnungen zugeordnete, **Kellerabteile** runden das Angebot ab.

Der erste Eindruck lässt sofort erkennen, mit welcher Sorgfalt dieses Projekt umgesetzt wurde: Ein **repräsentativer Entrée-Bereich** mit kunstvollen **Stuckelementen**, **indirekter Beleuchtung** und dezent untermalter **klassischer Musik** empfängt Bewohner und Gäste gleichermaßen stilvoll. Die Gemeinschaftsflächen sind mit **handverlegten Zementfliesen**, typisch für die Wiener Altbauära, gestaltet – ein Detail, das die besondere Atmosphäre des Hauses zusätzlich unterstreicht.

Dieses Objekt richtet sich an Käufer, die **Ästhetik**, **Qualität** und **ein außergewöhnliches Wohngefühl** suchen – ein Zuhause, das jeden Tag aufs Neue inspiriert.

Im Haus befinden sich zusätzlich **9 professionell betriebene Kurzzeitapartments**, die im Eigentum der Verkäuferin verbleiben und **bau- sowie gewerberechtlich ordnungsgemäß gewidmet** sind. Dieses Konzept wurde bewusst hochwertig umgesetzt und bringt für künftige Eigentümer eine Reihe an Vorzügen mit sich.

Die Kurzzeiteinheiten werden **sorgfältig betreut**, was bedeutet:

• **regelmäßige Reinigung**, die auch den Allgemeinbereichen zugutekommt

• **Verlässlich gewartete Technik** und ständige Beobachtung des Gebäudezustands

• Ein **erhöhtes Brandschutzniveau**, das baulich und sicherheitstechnisch über dem üblichen Standard liegt

• Ein **videoüberwachter Eingangsbereich**, der Sicherheit und Kontrolle gewährleistet

• Ein **modern ausgestatteter Getränke- und Snackautomat** im Erdgeschoss für zusätzlichen Komfort

Die Kurzzeitvermietung wird **diskret, organisiert und auf professionellem Niveau** geführt. Dadurch bleibt das Haus ruhig, gepflegt und in einem Zustand, der vielen herkömmlichen Wohnhäusern überlegen ist. Das Konzept fördert einen **ordnungsgemäßen, sauberen und repräsentativen Charakter** des gesamten Gebäudes – ein Vorteil, der sowohl Ihrer Wohnung als auch dem langfristigen Werterhalt zugutekommt.

Wenn Sie auf der Suche nach einem Zuhause sind, das **Charme, Qualität und ein außergewöhnliches Wohngefühl** vereint, dann laden wir Sie herzlich ein, diese besonderen Wohnungen persönlich kennenzulernen.

Wir stehen Ihnen **jederzeit für ein unverbindliches Gespräch**, weiterführende Informationen sowie **persönliche Besichtigungstermine** zur Verfügung.

Kontaktieren Sie uns – wir freuen uns darauf, Sie auf dem Weg zu Ihrer neuen Traumimmobilie zu begleiten.

Ihr Team von Real Construct Immobilien

Fotos © RealAgency

Hinweis: Einige der Fotos wurden mit der Unterstützung von KI bearbeitet.

TOP: 39

Geschoß: 1.DG

Anzahl Zimmer: 2

Wohnfläche: 48,24 m²

Anleger aufgepasst! Wir bieten hier ein äußerst spannendes Renditeobjekt an!

Das Objekt ist bis April 2031 vermietet und hat eine jährliche Rendite von 3,83% (vor Nebenkosten).

Gerne übermitteln wir Ihnen die detaillierten Mieterträge auf Anfrage.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <75m
Apotheke <75m
Klinik <75m
Krankenhaus <1.150m

Kinder & Schulen
Schule <125m
Kindergarten <100m
Universität <1.050m
Höhere Schule <1.550m

Nahversorgung
Supermarkt <100m
Bäckerei <300m
Einkaufszentrum <600m

Sonstige
Geldautomat <100m
Bank <500m
Post <150m
Polizei <75m

Verkehr
Bus <75m
U-Bahn <525m
Straßenbahn <350m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap