4,5% RENDITE - Befristet vermietetes Reihenhaus nahe der Seestadt Aspern



Objektnummer: 199397035

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,27 m²
Nutzfläche:	159,83 m²
Zimmer:	4
Balkone:	2
Terrassen:	3
Garten:	38,03 m²
Keller:	44,56 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	649.000,00 €

Infos zu Preis:

Anlegerpreis zzgl. 20% USt.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Dominic Lorenz















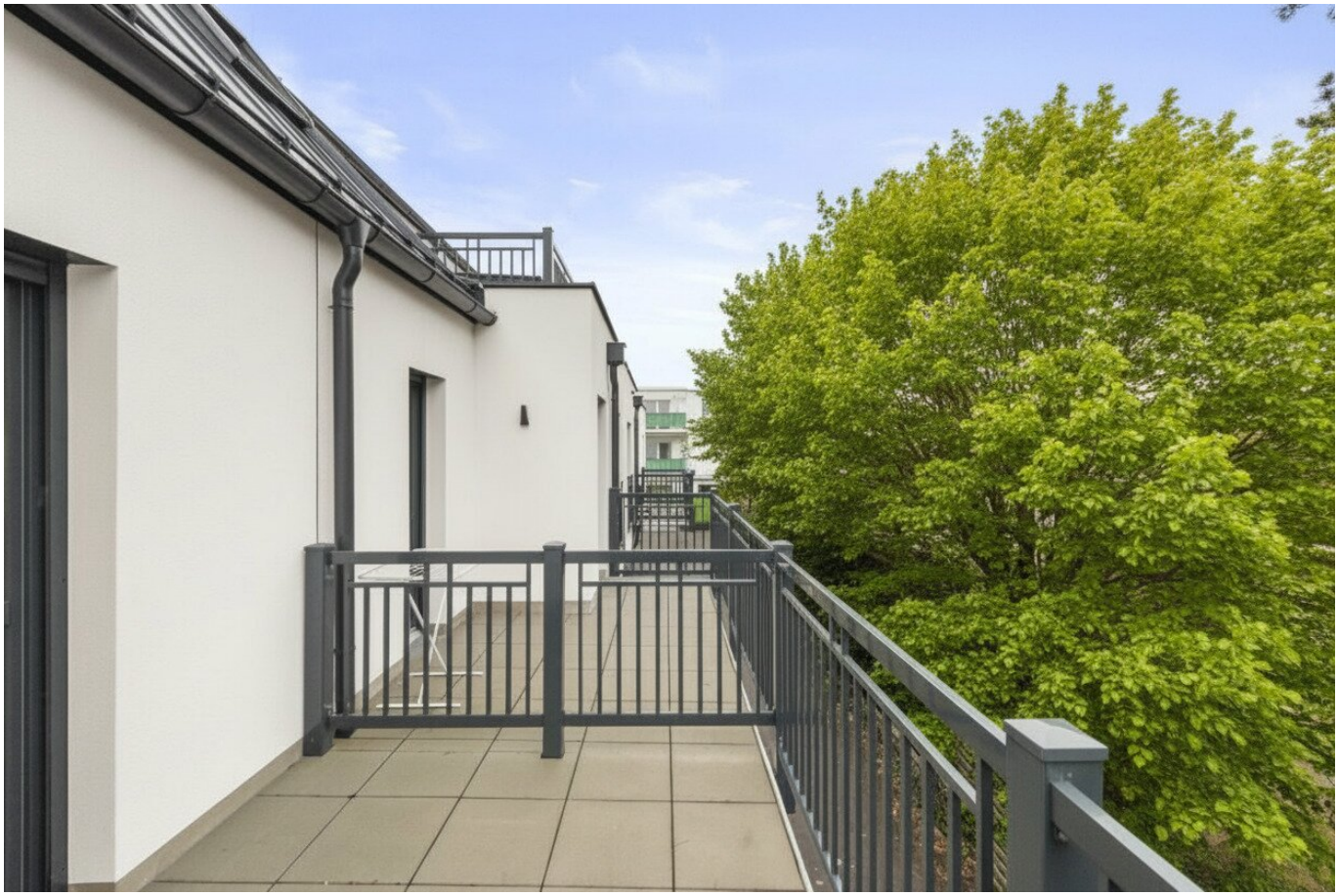








































































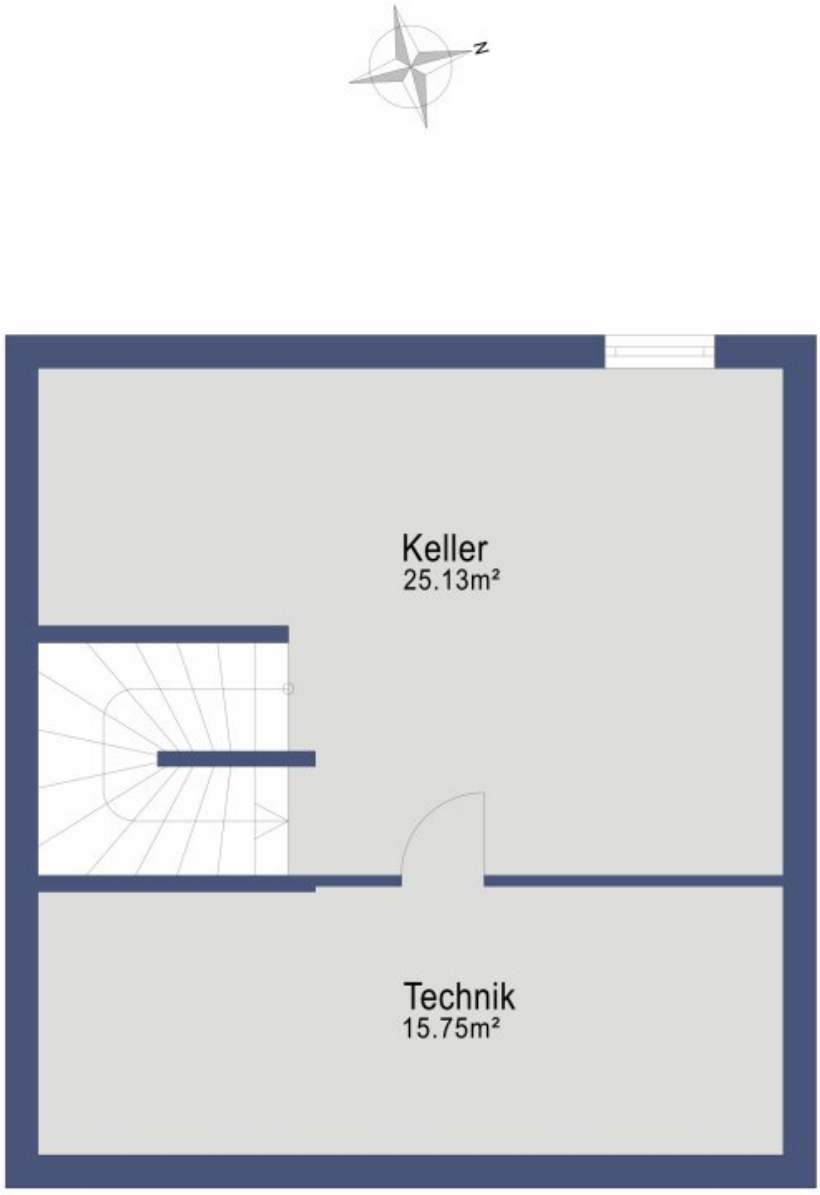





Garten
32.85m²
Terrasse
8.75m²
Wohnen/Küche
32.45m²
WC
1.43m²
Vorraum
6.34m²
Top 03
112.61m²
0
1
2
3
4
5m


N
Balkon
6.80m²
Zimmer
12.87m²
Zimmer
11.05m²
Vorraum
4.57m²
Bad/WC
7.71m²
Zimmer
13.13m²
Balkon
7.80m²
0
1
2
3
4
5m


N
WP
Terrasse
7.10m²
Studio
19.86m²
WC
3.22m²
Terrasse
13.35m²
0
1
2
3
4
5m


N
Keller
25.13m²
Technik
15.75m²
0
1
2
3
4
5m

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein hochwertig ausgestattetes, schlüsselfertiges Reihenhaus in ruhiger Grünlage in Essling – **ideal als langfristige Anlageimmobilie mit aufrechtem befristeten Mietvertrag**.

Das Haus wurde soeben mit einer **neuen vollausgestatteten Einbauküche** ausgestattet und ist **bis 14.02.2031 befristet vermietet**. Die aktuelle **Rendite beträgt ca. 4,5 % p. a. (vor Nebenkosten)**.

Eine attraktive Gelegenheit für Anleger, die auf stabile Mieteinnahmen setzen – ebenso interessant für **Eigennutzer, die heute investieren und zu einem späteren Zeitpunkt selbst einziehen möchten**.

Die Lage der Esslinger Wohnstraße bietet angenehme Ruhe und viel Grün, während die Seestadt Aspern mit ihrer hervorragenden Infrastruktur nur wenige Minuten entfernt liegt.

Gerne übermitteln wir Ihnen die detaillierten Mieterträge auf Anfrage!

Der Kaufpreis in Höhe von € 649.000,- ist der Anlegerpreis netto zzgl. 20% USt. (Endnutzerpreis € 699.000,-)

Highlights

- **Wohnfläche:** 115,27 m² (EG, OG + DG)
- **Freiflächen gesamt:** 81,51 m² inkl. Terrasse, Garten, Balkone & zwei Dachterrassen
- **Keller:** ca. 44,56 m²
- **Nutzfläche gesamt:** ca. 159,83 m² (KG, EG, OG + DG)
- **Studio im Dachgeschoss** – ideal als Homeoffice oder Gästezimmer
- **Großzügige Wohnküche** mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten
- **Drei helle Schlafzimmer** im Obergeschoss
- **Hochwertige Ausstattung:** Eichenparkett, Feinsteinzeug, großzügige Fensterflächen mit elektrischem Sonnenschutz, Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung

- **vollausgestattete Einbauküche**
- **Vermietet bis 14.02.2031 – sofortige Mieteinnahmen für Anleger**

Virtueller Rundgang

https://my.matterport.com/show/?m=CsK3ZdvzmVF

(Link bitte kopieren und in Ihrem Browser einfügen)

Der Grundriss gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoss

- Vorraum
- WC
- Wohnküche (ca. 32,43 m²)
- Terrasse (ca. 8,75 m²)

Obergeschoss

- Vorraum
- Zimmer 1 (ca. 12,87 m²)
- Zimmer 2 (ca. 11,05 m²)
- Zimmer 3 (ca. 13,12 m²)
- Badezimmer mit WC, Badewanne und Doppelwaschtisch
- 2 Balkone (ca. 6,80 m² und 7,80 m²)

Dachgeschoss

- Großes Studio (ca. 20,18 m²)

- Separates WC
- 2 Dachterrassen (ca. 6,50 m² und 13,35 m²)

Keller

- Großer Kellerraum (ca. 28,81 m²)
- Technikraum (ca. 15,75 m²)

Ausstattung & Bauweise

Das Projekt wurde in hochwertiger **Massivbauweise (MABA-System)** errichtet und überzeugt durch langlebige, wertbeständige Materialien:

- Eiche-Parkettboden und edles Feinsteinzeug
- Sanitärausstattung von Laufen, Armaturen von Hansgrohe
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster mit elektrischem Sonnenschutz
- Fußbodenheizung & Warmwasser über energieeffiziente Luftwärmepumpe
- Hochwertige Balkon- & Terrassenbeläge, moderne Außenanlagen

Lage – nachhaltige Wohnqualität mit Entwicklungspotenzial

Die attraktive Grünlage verbindet ruhige Wohnqualität mit urbaner Infrastruktur. Das moderne Wohnensemble befindet sich im beliebten Stadtteil Essling, nahe der Seestadt Aspern – einem der dynamischsten Entwicklungsgebiete Wiens. **Eine Lage, die sowohl für Mieter als auch für zukünftige Eigennutzer besonders gefragt ist.**

Infrastruktur & Anbindung

- U2 Seestadt in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar
- Bus 99A/99B nur 3 Gehminuten entfernt
- Bahnhof Aspern Nord in wenigen Minuten erreichbar

- Einkaufsmöglichkeiten (Spar, Billa, Lidl, Pagro) im Umkreis von ca. 2 km
- Klinik Donaustadt (SMZ Ost) ca. 10 Minuten per Auto
- Himmelteich nur 250 m entfernt
- Nähe zur Lobau

Fazit

Eine **hochwertige, moderne Anlageimmobilie** mit aufrechtem Mietvertrag, stabilen Einnahmen und sehr guter Zukunftsperspektive.

Ideal für Anleger, die Wert auf Qualität, Lage und nachhaltige Vermietbarkeit legen – ebenso attraktiv für Käufer, die heute investieren und mittelfristig den **Eigenbedarf** planen.

Anmerkung: Einige Fotos wurden mit KI bearbeitet. Die auf den Fotos ersichtliche Möblierung im Wohnzimmer ist lediglich ein visueller Einrichtungsvorschlag.

Fotos by © RealAgency

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <3.000m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap