

**SENSATIONELL! PERFEKTER ZUSTAND! Ertragsstarke  
Immobilie in Wien: Vermietete 55m<sup>2</sup>-Wohnung – Kein  
Sanierungsbedarf, hohe Nachfrage!**



**Objektnummer: 292953**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 136,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,99
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.545,45 €
<b>Betriebskosten:</b>	94,50 €
<b>USt.:</b>	11,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

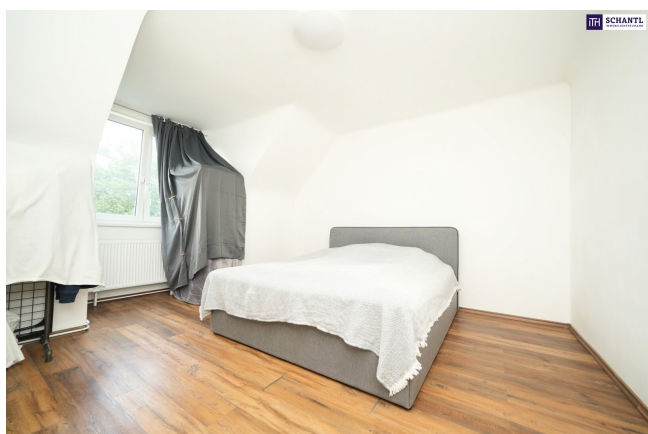
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Simona Kröll**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz





**Sie wollen  
Ihre Immobilie  
VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen  
im Überblick:

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Hausvideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

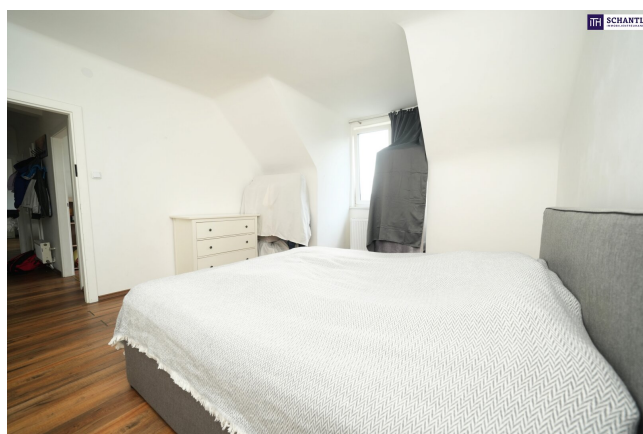
Qualitätsiegel

**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

FOLGEN SIE UNS AUF

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)













Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)



# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



## VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.



## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: office@schantl-ith.at

## Objektbeschreibung

### **SENSATIONELL! PERFEKTER ZUSTAND! Ertragsstarke Immobilie in Wien: Vermietete 55m<sup>2</sup>-Wohnung – Kein Sanierungsbedarf, hohe Nachfrage!**

Investieren Sie in eine hervorragend gepflegte Anlegerwohnung im dynamischen 11. Wiener Gemeindebezirk!

Die Wohnung ist seit dem **01.07.2022** auf die Dauer von **3 Jahren vermietet**, was Ihnen eine gesicherte Einnahmequelle bietet. Nach der Renovierung im Jahr 2019 präsentiert sich das Objekt in einem neuwertigen Zustand. Mit einer durchdachten Raumaufteilung und modernisierter Ausstattung, einschließlich eines hochwertigen Küchenblocks und neuwertiger Zu- und Ableitungen, erfüllt die Immobilie alle Voraussetzungen für eine attraktive Vermietung.

#### **Facts:**

- **Optimale Größe:** Ca. 55 m<sup>2</sup>, ideal für Singles oder Paare.
- **Solide Ausstattung:** Neuwertiger Zustand, ohne zusätzlichen Sanierungsbedarf.
- **Attraktive Lage:** Aufstrebender Bezirk mit hervorragender Infrastruktur.
- **Langfristiges Potenzial:** Stabiler Markt mit Wertsteigerungsperspektive.

#### **Highlights:**

- **Vermietet:** Die Wohnung ist seit dem 01.07.2022 für 3 Jahre sicher vermietet.
- **Renoviert 2019:** Alle wichtigen Zu- und Ableitungen sowie die Innenausstattung wurden modernisiert.
- **Attraktive Raumaufteilung:** Zwei getrennte Wohnräume, separate Küche, Bad, WC und Vorraum.

- **Neuwertiger Küchenblock:** Ein zusätzliches Argument für Mieter.
- **Geringer Aufwand:** Kein Sanierungsbedarf – perfekte Grundlage für langfristiges Vermietungsmanagement.
- **Ruhelage im 5. Stock:** Bevorzugte Etage ohne direkten Straßenlärm.
- **Zentrale Lage:** Perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und alle städtischen Annehmlichkeiten.
- **Zusätzlicher Stauraum:** Praktisches Kellerabteil inklusive.
- **Hohe Nachfrage:** Mietwohnungen dieser Art sind in der Gegend äußerst begehrt.
- **Steigende Attraktivität des Bezirks:** Urbanisierung und Infrastrukturprojekte fördern den Standort.

## **Lage für Kapitalanleger – der 11. Bezirk**

Die Wohnung liegt in einer zukunftsorientierten Gegend mit steigender Beliebtheit unter Mietern. Die exzellente Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, die Nähe zu Nahversorgern, Schulen und Freizeitmöglichkeiten sowie die Verbindung von Urbanität und Erholungsflächen machen diese Lage zu einem Magneten für Mieter aus unterschiedlichen Zielgruppen.

**Nutzen Sie diese Gelegenheit, Ihr Portfolio mit einer langfristig wertstabilen und renditestarken Immobilie zu erweitern. Sichern Sie sich diese attraktive Anlegerwohnung und profitieren Sie von einer hohen Nachfrage in einer aufstrebenden Wohnlage!**

**Worauf noch warten?**



**Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!**

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!**

**Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.**

**In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!**

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

***Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!***

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 <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap