

**EXTRAKLASSE! TOP VERKEHRSANBINDUNG - SICHERE  
ANLAGE! Wiener Altbaujuwel für Anleger: Vermietet und  
renoviert!**



**Objektnummer: 292950**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1905
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	28,98 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	28,98 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 159,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,42
<b>Kaufpreis:</b>	155.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	69,00 €
<b>Heizkosten:</b>	22,02 €
<b>USt.:</b>	9,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

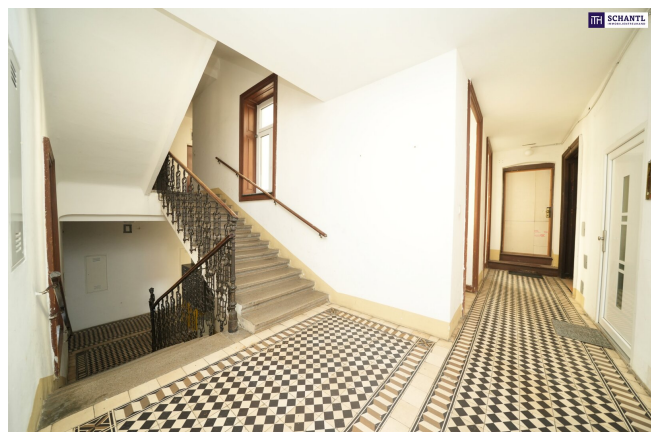
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## 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 Häuservideos
- Infrastrukturbericht
- Top Photos
- 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** [f](#) [@](#) [in](#) [www.schantl-ith.at](#)

**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**VERKAUF**







Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

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



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





**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



in  
Kooperation  
mit



**FINANCIAL INVEST**  
VERMÖGENSTREUHAND

# 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

### **EXTRAKLASSE! TOP VERKEHRSANBINDUNG - SICHERE ANLAGE! Wiener Altbaujuwel für Anleger: Vermietet und renoviert!**

Diese neu-renovierte Anlegerwohnung im 17. Wiener Gemeindebezirk bietet Ihnen die Möglichkeit, von einer soliden Vermietung und einem aufstrebenden Wohnstandort zu profitieren. Mit einer praktischen Raumaufteilung und einem befristeten Mietvertrag, der seit dem **01.06.2023** auf **drei Jahre** läuft, ist dieses Investment eine sichere und planbare Ergänzung Ihres Portfolios.

Die Wohnung liegt in einer der bevorzugten Wohngegenden des 17. Bezirks, bekannt für ihre gute Balance aus städtischem Leben und ruhigen Wohnvierteln. Der Bezirk bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie eine umfangreiche Nahversorgung. Die Kombination aus Urbanität und Erholungscharakter macht diese Lage sowohl bei Mietern als auch bei Investoren besonders begehrt.

#### **Facts:**

- **Vermietung:** Bis **31.05.2026** befristet vermietet.
- **Fläche:** Ideal geschnittener Wohnraum mit Vorraum, Badezimmer inkl. WC.
- **Zustand:** Neu-renoviert und funktionstüchtig, ohne zusätzlichen Investitionsbedarf.
- **Technik:** Zu- und Ableitungen für Wasser, Abwasser und Strom in einwandfreiem Zustand.
- **Ausstattung:** Kein Kellerabteil – reduziert Verwaltungsaufwand und mögliche Instandhaltungskosten



## Highlights:

- **Sichere Einnahmen:** Laufender Mietvertrag sorgt für sofortige und planbare Mieteinnahmen.
- **Neu-renovierter Zustand:** Keine Renovierungs- oder Sanierungskosten nötig.
- **Attraktive Zielgruppe:** Der Zuschnitt der Wohnung spricht Singles und Paare an – eine besonders gefragte Mietgruppe.
- **Geringer Aufwand:** Kein Kellerabteil bedeutet weniger Aufwand für Verwaltung und Instandhaltung.
- **Technische Modernisierung:** Funktionstüchtige Leitungen garantieren langfristige Nutzungssicherheit.
- **Praktische Raumaufteilung:** Wohnraum, Vorraum und Badezimmer bieten effiziente Nutzungsmöglichkeiten.
- **Aufstrebende Lage:** Der 17. Bezirk ist durch seine gute Infrastruktur und hohe Lebensqualität bei Mietern beliebt.
- **Nahversorgung:** Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Gastronomie befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Straßenbahn und Buslinien sind fußläufig erreichbar, was die Attraktivität für Mieter erhöht.
- **Wertsteigerungspotenzial:** Kontinuierlich steigende Nachfrage nach Mietwohnungen in dieser Lage sichert langfristig eine solide Wertentwicklung.

**Sichern Sie sich diese attraktive Anlegerwohnung und profitieren Sie von einer stabilen Vermietung, einer soliden Rendite und einem langfristigen Wertsteigerungspotenzial. Kontaktieren Sie uns für weitere Details oder eine Besichtigung!**

## **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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m



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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap