

**3.OG - Sanierungsbedürftig - Klinik Favoriten / 4,52%  
Rendite möglich**



**Objektnummer: 6604**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Triester Straße 37
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1965
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 123,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,03
Kaufpreis:	115.000,00 €
Betriebskosten:	180,83 €
Sonstige Kosten:	76,41 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Altmann**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien











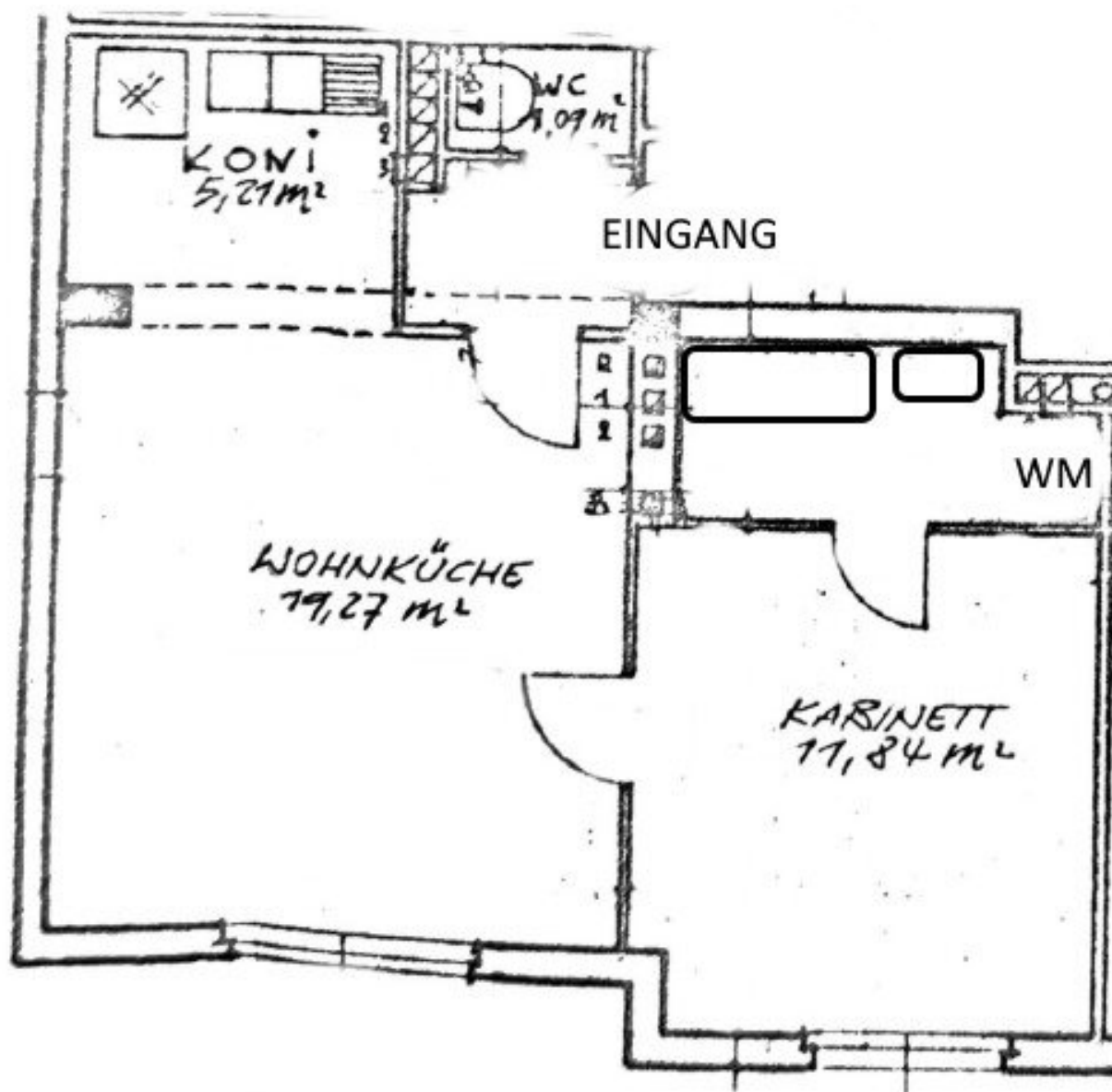












## Objektbeschreibung

Diese freundliche Singlewohnung / Pärchenwohnung (**gleich gegenüber der Klinik Favoriten!**) präsentiert sich in abgewohntem Zustand, wurde laufend vermietet und steht jetzt zum Verkauf für alle jene, die entweder weiter vermieten oder sanieren und selbst bewohnen möchten.

### VISUALISIERUNG:

Bitte beachten Sie, dass die Räume virtuell saniert / eingerichtet wurden, um Ihnen ein Abbild der Möglichkeiten zu liefern.

### OBJEKTbeschreibung:

Aufgeteilt auf 2 Zimmer befinden sich auf 45m<sup>2</sup> Wohnfläche insgesamt 1 Schlafzimmer, 1 Bad (mit Badewanne, Therme und Waschmaschinenanschluss), 1 getrennte Toilette, und eine offen gestaltete Küche mit und direktem Zugang ins Wohnzimmer.

### RENDITE (angemessener Mietzins):

Der Nachbar wäre interessiert an der Anmietung und würde 690,00€ monatlich bezahlen.

Das entspricht einer Rendite von 4,52% als Kleinunternehmer, oder 4,11% bei Vorsteuerabzug.

Der Mietvertrag ist nicht abgeschlossen, kann aber kurzfristig umgesetzt werden, falls gewünscht.

Es wird auf ein persönliches/wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hingewiesen.

**Michael Altmann, Mobil: +4369914141818, Mail: m.altmann@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <25m

Apotheke <300m

Klinik <350m

Krankenhaus <300m

### **Kinder & Schulen**

Schule <100m

Kindergarten <275m

Universität <1.550m

Höhere Schule <1.150m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <425m

Einkaufszentrum <1.775m

### **Sonstige**

Geldautomat <625m

Bank <625m

Post <600m

Polizei <850m

### **Verkehr**

Bus <50m

U-Bahn <700m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <675m

Autobahnanschluss <2.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap