

**INVESTOREN AUFGE PASST! ANLEGERWOHNUNG IN  
1110 WIEN! Sicherer Einkommen und historisches Flair:  
Vermietete Wohnung in 1110 Wien - Altbauqualität!**



**Objektnummer: 293688**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1110 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1912                             |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 30,71 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 30,71 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,78                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 155.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 69,63 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 6,96 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

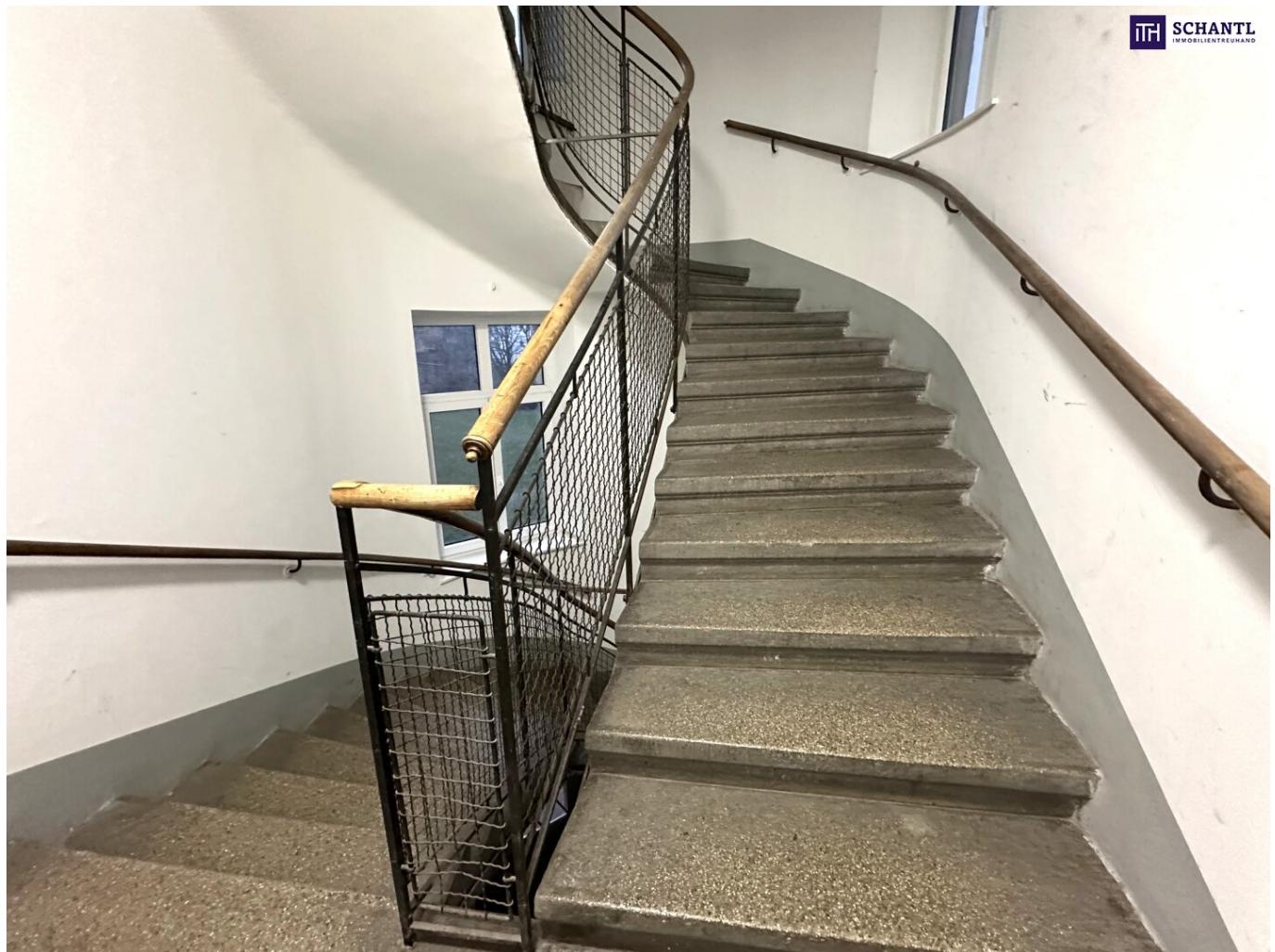


### Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

T +436645411047  
H +43 664 2540410

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





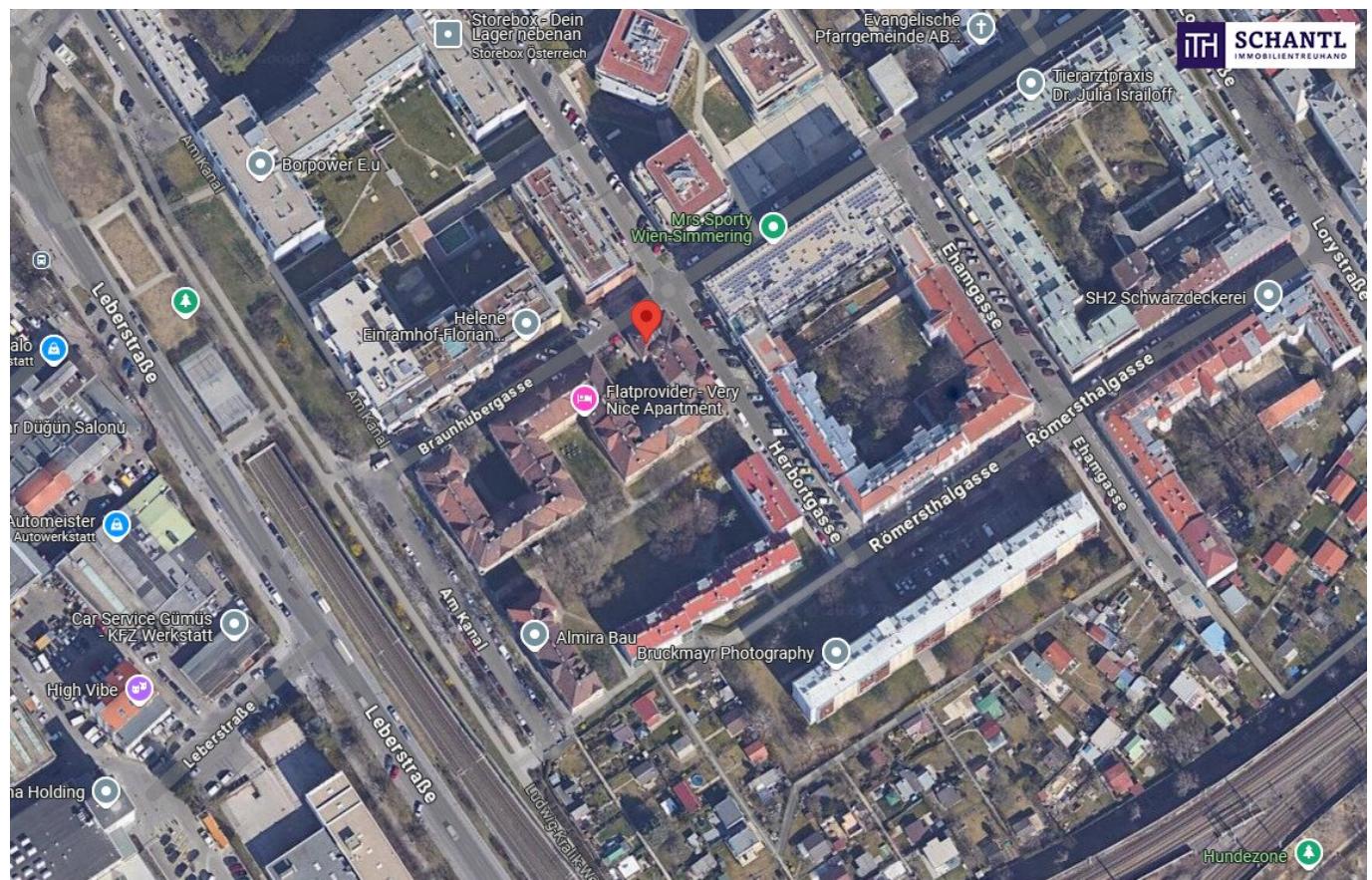
**Sie wollen  
Ihre Immobilie  
VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!  
Unsere Leistungen  
im Überblick:

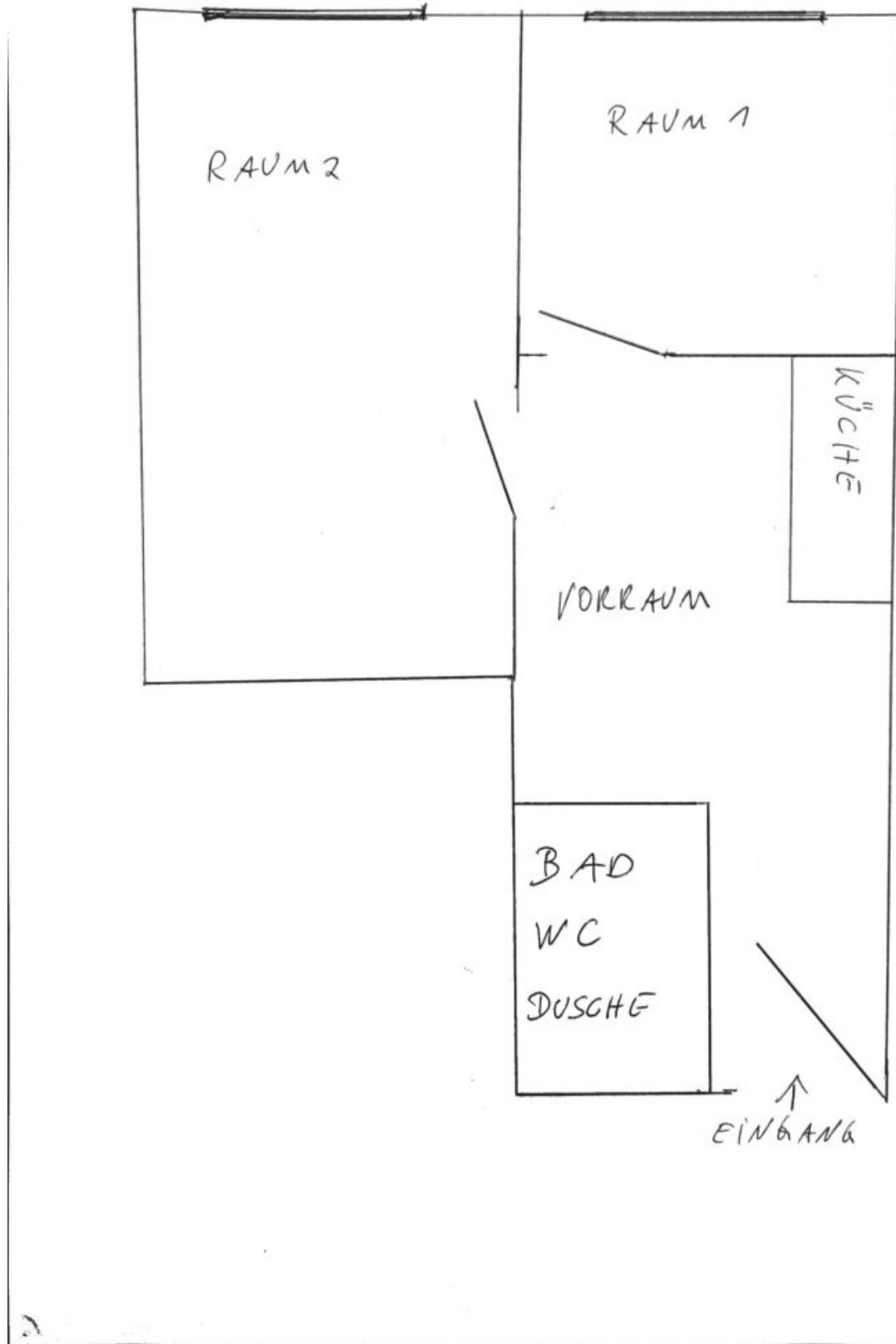
**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
M: office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 7a, 8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
M: office@schantl-ith.at

3D Grundriss  
35 Plattformen  
Social Media  
Home Staging  
Wohnungs- und Häuservideos  
Infrastrukturbereich  
Qualitätssiegel  
Top Fotos

**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.

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

## VERSICHERUNGEN Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

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

## FINANZIERUNG Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- 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

# INVESTOREN AUFGE PASST! ANLEGERWOHNUNG IN 1110 WIEN! Sicherer Einkommen und historisches Flair: Vermietete Wohnung in 1110 Wien - Altbauqualität!

Dieses neurenovierte Anlageobjekt bietet ein überzeugendes Investment in einer stark nachgefragten Wohngegend im 11. Wiener Bezirk Simmering. Die gut geschnittene Wohnung kombiniert modernes Wohnen mit exzellenter Infrastruktur und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial.

Die ca. 31 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung präsentiert sich nach der Renovierung in einem neuwertigen Zustand. Sie umfasst zwei helle Wohnräume, eine moderne Einbauküche mit Kühlschrank sowie ein gepflegtes Badezimmer mit WC. Die funktionale Raumaufteilung bietet genügend Platz für unterschiedliche Wohnkonzepte.

**Attraktive Vermietungssituation:** Die Wohnung ist seit dem **18.11.2024** auf die Dauer von **3 Jahren vermietet**. Mit einer jährlichen Rendite von **2,46 %** stellt sie eine ausgezeichnete und sichere Anlageoption dar.

Die Lage im 11. Bezirk Simmering besticht durch eine perfekte Mischung aus urbanem Wohnen und Grünflächen. Die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufszentren und Freizeiteinrichtungen garantiert eine ausgezeichnete Lebensqualität.

### Facts:

2. **Lage:** Zentraler Standort im 11. Bezirk, Simmering – einem aufstrebenden Wohngebiet in Wien.
4. **Größe:** Gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung inklusive moderner Küche.
6. **Zustand:** Neurenoviert mit hochwertigen Materialien und funktionstüchtigen Installationen.
8. **Ausstattung:** Einbauküche mit Kühlschrank.

10. **Rendite:** Hohe Sicherheit durch bestehende Vermietung mit 2,46 % Rendite.

## Highlights:

2. **Modern renoviert:** Die Wohnung wurde kürzlich renoviert.
4. **Funktionale Raumaufteilung:** Zwei großzügige Wohnräume, ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.
6. **Hochwertige Ausstattung:** Moderne Einbauküche mit Kühlschrank – ideal für Mieter, die einziehen und sich wohlfühlen möchten.
8. **Top-Zustand:** Alle Zu- und Ableitungen (Wasser, Abwasser, Elektro) befinden sich in einwandfreiem Zustand.
10. **Geringe Folgekosten:** Durch den neuwertigen Zustand sind in naher Zukunft keine Investitionen notwendig.
12. **Begehrte Wohnlage:** Simmering bietet eine hervorragende Kombination aus urbanem Leben und Grünflächen.
14. **Ausgezeichnete Infrastruktur:** Nahversorgung, Bildungseinrichtungen und medizinische Versorgung befinden sich in der unmittelbaren Umgebung.
16. **Exzellente Verkehrsanbindung:** Straßenbahnen, Busse und die U-Bahn-Linie U3 verbinden die Wohnung perfekt mit der Innenstadt.
18. **Naherholungsgebiete:** Parks und Freizeitmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.
20. **Langfristige Wertsteigerung:** Simmering entwickelt sich zu einer der gefragtesten Lagen für Immobilien in Wien.

**Nutzen Sie die Chance und sichern Sie sich diese hervorragende Anlageimmobilie mit attraktiver Rendite.**

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und 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 <1.500m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap