

TOP ANGEBOTZwei Anlegerwohnungen im 12. Bezirk
von Wien | Meidling*****





**BILDER DER LIEGENSCHAFT
FOLGEN IN KÜRZE**



Objektnummer: 13974

Eine Immobilie von FAIRIN OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	 C 49,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	 G 4,05
Kaufpreis:	357.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

FAIRIN OG Team

FAIRIN OG
Spittelbreitengasse 46/5/R03
1120 Wien

T +43 1 95 27513
F +43 1 95 30 500

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

In einem gepflegten Wohnhaus im beliebten 12. Wiener Gemeindebezirk gelangen **zwei nahezu identische 2-Zimmer-Eigentumswohnungen im Erdgeschoss** zum Verkauf.

Dieses Angebot eignet sich ideal für:

- **Anleger**, die auf stabile und sofortige Mieteinnahmen setzen
- **Freunde oder Familienmitglieder**, die in unmittelbarer Nähe zueinander wohnen möchten
- **Eltern & Kind oder Geschwister**, die getrennte Einheiten im selben Haus bevorzugen

Die Lage in **Meidling** überzeugt durch eine gewachsene Infrastruktur, ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung sowie nachhaltige Vermietbarkeit.

Wohnung TOP 1 – ca. 51 m²

Eckdaten

- ca. 51 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Separate Küche
- Bad mit WC (**2025 kernsaniert**, Investition ca. EUR 8.000)
- Erdgeschoss
- Kellerabteil
- Gasetagenheizung

Mietverhältnis

- Befristet vermietet bis **31.12.2028**

- Bei zwingendem Bedarf bestandsfrei übergebbar

Ertragssituation

- **EUR 915,– brutto monatlich** (inkl. Betriebskosten & Steuer)

Laufende Kosten laut Vorschreibung

- Betriebskosten inkl. Steuer: EUR 142,88
- Rücklage: EUR 136,71
- **Gesamtbelastung: EUR 279,59**

Fazit: Solide vermietet mit frisch saniertem Badezimmer – eine stabile, planbare Kapitalanlage mit langfristiger Sicherheit.

Wohnung TOP 2 – ca. 51 m²

Eckdaten

- ca. 51 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Küche mit Einbauküche
- Bad mit WC
- Erdgeschoss
- Kellerabteil
- Gasetagenheizung

Mietverhältnis

- Befristet vermietet bis **31.07.2027**

- Mieter bereits auszugsbereit
- Mieterhöhung ab August vorgesehen

Ertragssituation

- **EUR 880,– brutto monatlich** (inkl. Betriebskosten & Steuer)

Laufende Kosten laut Vorschreibung

- Betriebskosten inkl. Steuer: EUR 145,44
- Rücklage: EUR 139,17
- **Gesamtbelastung: EUR 284,61**

Potenzial: Zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten durch Mietanpassung oder spätere Eigennutzung.

Besondere Highlights auf einen Blick

- ? Zwei Einheiten im selben Haus – effiziente Verwaltung
- ? Sofortige Mieteinnahmen
- ? Gefragte Wohnungsgröße (ideal für Singles & Paare)
- ? Möglichkeit zur späteren Eigennutzung
- ? Flexible Nutzungskonzepte
- ? Nachhaltige Mikrolage in einem beliebten Wiener Bezirk

Für weitere Fragen oder einen persönlichen Besichtigungstermin erreichen Sie uns unter:

Tel.Nr.: 0699 / 166 00 166

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Ihr Fairin Immobilien-Team

E-Mail: ib@fairin.at

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen aufgrund einer neuen Verbraucherrechte-Richtlinie 2011/83/EU bzw. Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz (VRUG) vom 13.06.2014 genaue Unterlagen zu unseren Objekten, und Besichtigungsmöglichkeiten, erst dann zuschicken können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte (die Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts nach § 11 FAGG) aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein Mail mit genaueren Objektinformation und Provisionsvereinbarung. Diese Information und Provisionsvereinbarung muss dann vor Besichtigung von Ihnen bestätigt werden. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten gleichermaßen die Interessen des Käufers als auch des Verkäufers.

Firmenname: FairIN OG

Adresse: 1120 Wien, Spittelbreitengasse 46/5/R03

Eingang: 1120 Wien, Schwenkgasse 31

Telefon : [+43 1 952 75 13](tel:+4319527513)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap