

**AnLAGE LAGE LAGE - befristet vermietet bis 2029**



**Objektnummer: 1538/136**

**Eine Immobilie von GOHN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Spengergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	31,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1,50
Heizwärmebedarf:	215,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	139.000,00 €
Betriebskosten:	135,15 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sarah Abid**

GOHN Immobilien GmbH  
In den Krautgärten 52a  
2362 Biedermannsdorf

T +43 660 6730294

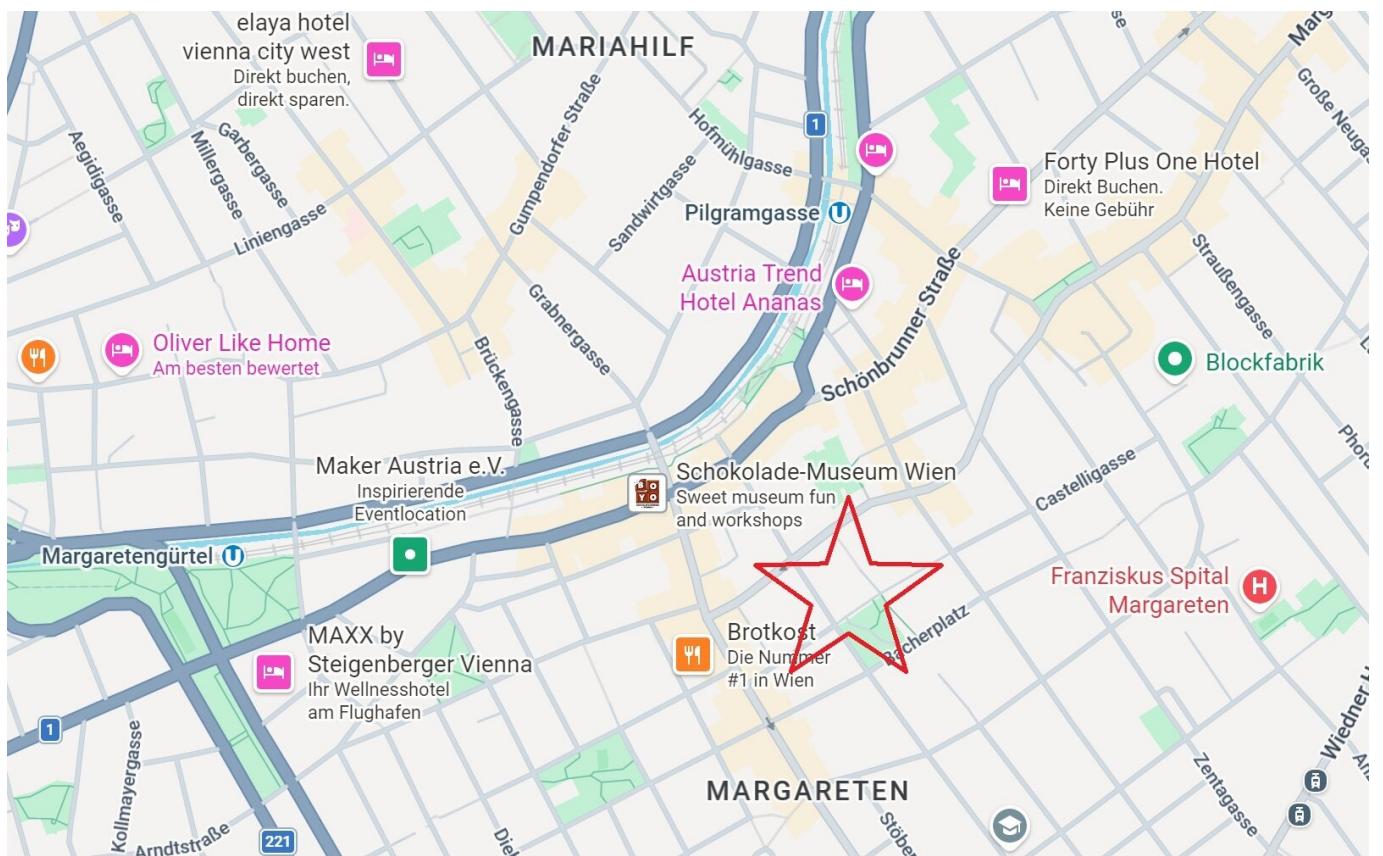
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.









**Sarah Abid**  
Immobilienberaterin  
GOHN Immobilien GmbH

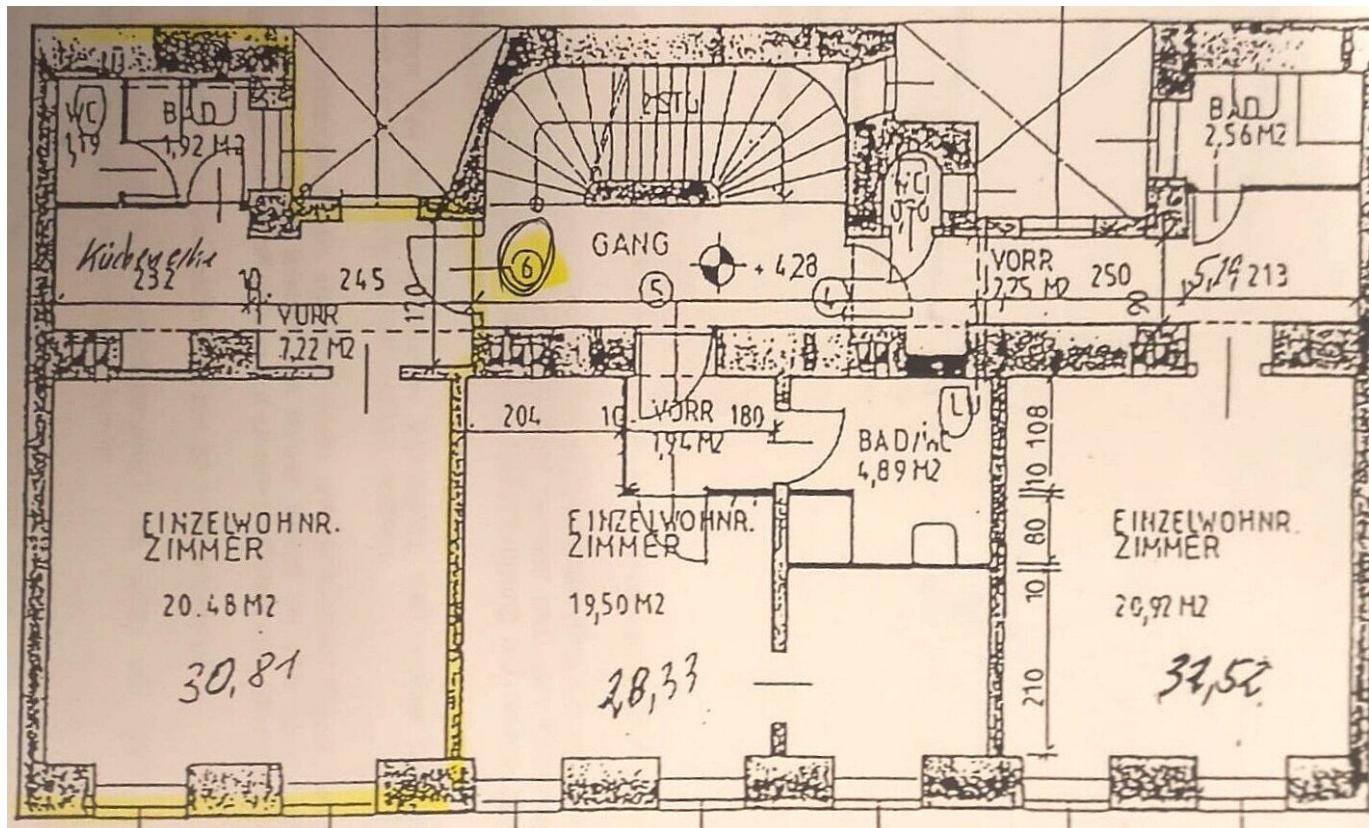
---

📞 +43 660 6730294  
✉️ [sarah@gohn.immo](mailto:sarah@gohn.immo)  
🌐 [www.gohn.immo](http://www.gohn.immo)



**GOHN Immobilien**





# Objektbeschreibung

## Investition & Vorsorge – attraktive Wohnung mit gesichertem Mietertrag

Diese gut geschnittene **31 m<sup>2</sup>-Wohnung** befindet sich im **1. Stock eines gepflegten Altbaus** in **ausgezeichneter Lage des 5. Bezirks** und stellt eine **zukunftssichere Anlage in Betongold** dar.

Die Wohnung ist **bis 2029 befristet vermietet** – an **zuverlässige Mieter** – und bietet damit **planbare, stabile Erträge** ohne Leerstandsrisiko.

Die **U4-Station Pilgramgasse** ist in **nur ca. 7 Gehminuten** erreichbar. Die unlängst deutlich **aufgewertete Reinprechtsdorfer Straße** mit zahlreichen Geschäften, Gastronomie und Nahversorgung liegt praktisch **direkt ums Eck**.

---

**Nutzen Sie den 360° Rundgang für eine virtuelle Besichtigung im aktuellen Zustand:** <https://floorfy.com/tour/2548917>

---

## Finanzielle Details:

- Die monatliche **Gesamtmiete** beläuft sich aktuell auf knapp **440€**
- Die **Monatsvorschreibung** beträgt gesamt **135,15€** und teilt sich wie folgt auf:
  - Betriebskosten 103,35€
  - Rücklage 31,80€
- **Jährliche Gesamteinnahme >5.000€**

- Der **Kaufpreis** für dieses attraktive Renditeobjekt beträgt **nur 139.000€**
- 

## **#SICHERN SIE SICH EINE DER GÜNSTIGSTEN WOHNUNGEN IM 5. BEZIRK#**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.