# Betongold: Unbefristet vermietete Altbauwohnung zur Kapitalanlage mit 2,80% Rendite - in elegantem Altbau des 4. Bezirks




**Objektnummer: 21911**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Seisgasse 18 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1040 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 131,12 m² |
| **Nutzfläche:** | 131,12 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 52,10 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 524.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 301,58 € |
| **USt.:** | 30,16 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Carlsen**

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien







# Objektbeschreibung

## Leben am Park umgeben von Grün!

- Eigentumswohnungen
- eleganter Altbau
- Lage am Park
- Begehrte und ruhige City-Lage
- Ausgezeichnete Infrastruktur

Diese Liegenschaft kombiniert den Charme eines stilvollen Gründerzeit-Altbaus mit allen Annehmlichkeiten des modernen Lebens. Historische Elemente wie die klassische Fassade, das elegante Stiegenhaus und hohe Räume treffen auf zeitgemäße und moderne Ausstattung. Auch die zentrale City-Lage lässt keine Wünsche offen.

Das Dachgeschoß bietet noch zwei exklusive Dachgeschosswohnungen, die höchsten Wohnansprüchen gerecht werden. Diese luxuriösen Neubauwohnungen zeichnen sich durch ihre großzügigen Raumkonzepte, elegante Ausstattung und atemberaubenden Ausblicke aus – ideal für anspruchsvolle Käufer, die das Besondere suchen. Die Wohnungen überzeugen nicht nur durch ihre perfekte Lage im Herzen von Wien, sondern auch durch ihre Ausstattung auf höchstem Niveau. Jede Einheit bietet Ihnen exklusiven Komfort und ein Wohngefühl, das keine Wünsche offen lässt.

Des weiteren stehen im Regelgeschoss 3 unbefristet vermietete Wohnungen zum Verkauf, welche eine attraktive Kombination aus sofortigen Mieteinnahmen, langfristiger Planungssicherheit und steuerlichen Vorteilen bieten.

## Infrastruktur

Waren für den täglichen Bedarf und besondere Delikatessen finden Sie auf der Wiedner Hauptstraße – hier treffen traditionelle Geschäfte auf nachhaltige Bio-Läden, ausgesuchte Boutiquen, Concept Stores und zahlreiche charmante Cafés  – die lebendigste Einkaufsstraße

des Bezirks ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Der Alois-Drasche-Park ist ein stiller Erholungsort, umrahmt von historisch-secessionistischen Fassaden. Eindrucksvoll ist der Baumbestand des Alois-Drasche-Parks, besonders die Gruppen von Platanen - eine richtige Oase der Ruhe. Nach einem kurzen Fußweg erreichen Sie die barocke Gartenanlage des Schloss Belvedere sowie den angrenzenden Botanischen Garten.

## Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

## Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.

## Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.

## Jetzt unverbindlich anfragen!

Eine unbefristet vermietete Eigentumswohnung bietet eine attraktive Kombination aus sofortigen Mieteinnahmen, langfristiger Planungssicherheit und steuerlichen Vorteilen!

## Top 1 im Hochparterre

- unbefristet vermietet
- attraktiver Einkaufspreis für zukünftige Wertsteigerungen
- regelmäßige Einnahmen sofort nach Kauf
- aktueller Netto-Hauptmietzins: EUR 1.222,79 / Monat
- derzeitige Rendite vor Nebenkosten von 2,80%

- Werthaltigkeit der Immobilie
- Zukünftige Mietanpassung
- steuerliche Vorteile
- bei Freiwerden der Wohnung marktkonforme Miete / Erhöhung der Rendite
- Perspektive auf Eigennutzung oder gewinnbringenden Weiterverkauf

Diese Immobilie eignet sich hervorragend als mittel- bis langfristiges Investment mit solidem Entwicklungspotenzial.

Bitte beachten Sie: Aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses ist eine Besichtigung derzeit nicht möglich. Bei konkretem Interesse (Kaufanbotslegung) koordinieren wir gerne einen persönlichen Termin vor Ort mit dem Mieter und stellen Ihnen auf Anfrage weiterführende Unterlagen zur Verfügung.

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

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 <250m
Apotheke <200m
Klinik <800m
Krankenhaus <375m

**Kinder & Schulen**
Schule <125m
Kindergarten <100m
Universität <325m
Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**
Supermarkt <150m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <325m

**Sonstige**
Geldautomat <275m
Bank <275m
Post <325m
Polizei <675m

**Verkehr**
Bus <225m
U-Bahn <525m
Straßenbahn <300m
Bahnhof <300m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap