

**ANLEGERWOHNUNG I bereits VERMIETET I
2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in begehrter Döblinger
RUHELAGE**



Designbeispiel

Objektnummer: 7311/661

Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m ²
Nutzfläche:	50,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Keller:	1,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 77,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,81
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	138,01 €
USt.:	13,80 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pauline Tertilt

Yellowbird Immobilienmakler GmbH
Schwindgasse 11/3

1040 Wien

T 00436802329455

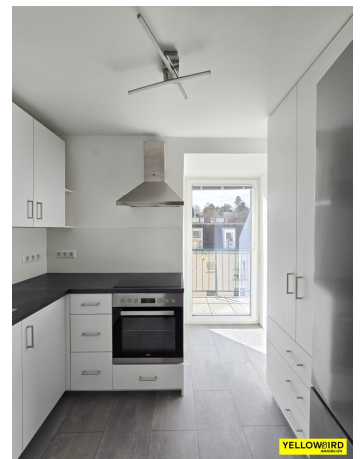
H 00436802329455

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



ermin zur

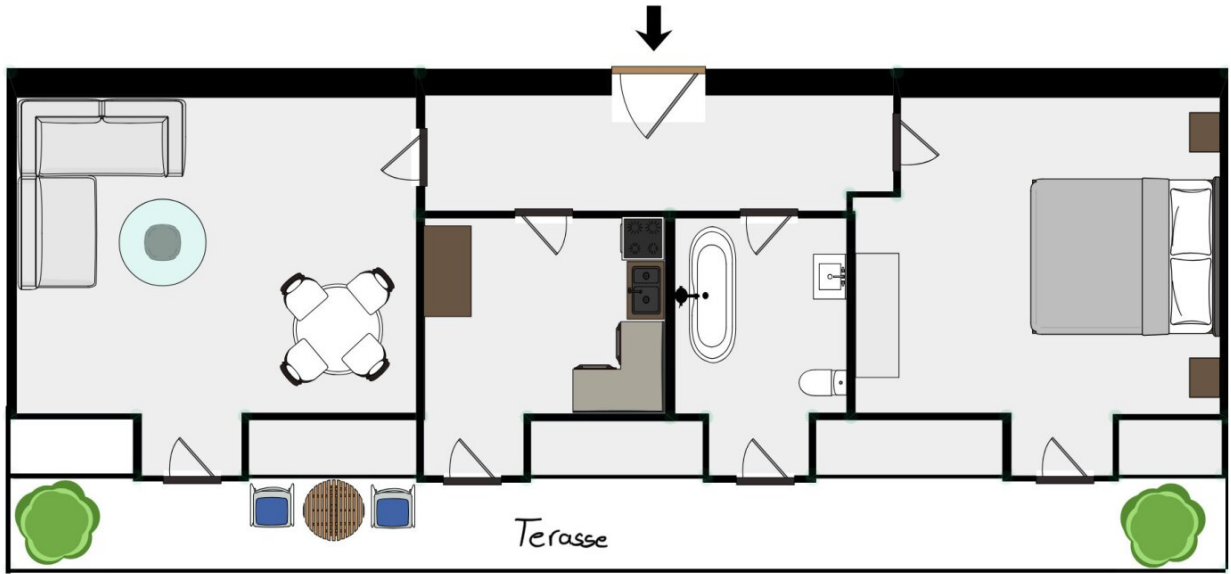












YELLOWBIRD
IMMOBILIEN

YELLOWBIRD
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese **bereits vermietete** Dachgeschosswohnung stellt ein **attraktives Anlegerobjekt** in begehrter Grünruhelage des **19. Bezirks** dar und verbindet **laufende Mieteinnahmen** mit **langfristigem Wertsteigerungspotenzial**.

Die Kombination aus gefragter Wohnlage, guter Infrastruktur und hochwertiger Wohnqualität macht diese Immobilie sowohl für Anleger besonders attraktiv.

HIGHLIGHTS:

- BEREITS VERMIETET – sofortige Mieteinnahmen
- BRUTTORENDITE ca. 4,01 %
- Südwest-Terrasse über die gesamte Wohnungsbreite
- Grünblick auf die Weinberge des 19. Bezirks
- Thermisch saniertes Neubauhaus (2015)
- Voll ausgestattete Küche
- Gute öffentliche Anbindung (Buslinie 39A)
- Beliebte Wohnlage in Wien-Döbling
- Attraktive Anlegerwohnung mit langfristigem Potenzial

INFOS ZUR WOHNUNG:

- STOCKWERK: Dachgeschoss (4. Stock)

- BAUJAHR: 1969
- WOHNFLÄCHE: ca. 50 m²
- TERRASSE/BALKON: ca. 13 m²
- ZIMMER: 2
- BADEZIMMER: 1
- RAUMHÖHE: ca. 2,40 m
- KELLERABTEIL: vorhanden (ca. 1,5 m²)
- KÜCHE: Voll ausgestattet
- VERKEHRSANBINDUNG: Buslinie 39A
- HWB: 77,4 kWh/m²a
- ENERGIEKLASSE: C
- KEIN LIFT

KOSTEN:

- KAUFPREIS: € 299.000,-
- BETRIEBSKOSTEN zzgl. USt.: € 151,81

- REPARATURRÜCKLAGE monatlich: € 130,06

RENDITE:

- Monatliche Nettomiete: 999 € (Jahresnettomiete: 11.988 €)
- BRUTTORENDITE: ca. 4,01 %
- NETTORENDITE: ca. 2,88 %

NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

- Provision: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt.
- Vertragserrichtung: 1-2 % zzgl. USt. und Barauslagen
- Grundbucheintragung: 1,1 % des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer: 3,5 % des Kaufpreises

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig

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 <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap