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 m²
Nutzfläche:	50,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Keller:	1,50 m²
Heizwärmebedarf:	C 77,40 kWh / m² * 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 00436706577975
H 00436706577975

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.











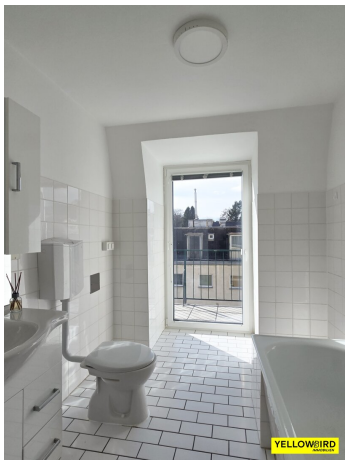






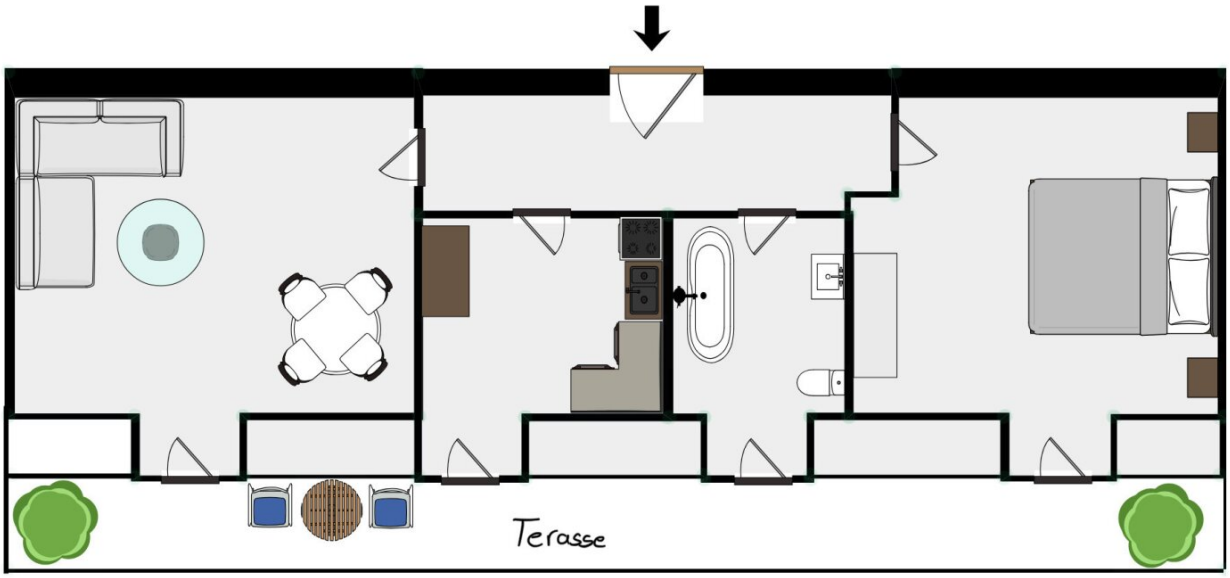









YELLOWBIRD
IMMOBILIEN



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
- NETTORENDITE ca. 3,09 %
- 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: 770,17 € (Jahresnettomiete: 9.242,04 €)

- NETTORENDITE: ca. 3,09 %

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