

## **Bis zu vier Prozent Rendite!- Vermietete Wohnungen zwischen Pfalz-und Podhagskygasse**



**Objektnummer: 93880**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Pfalzgasse 29                    |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 72,66 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 23,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,71                           |
| Kaufpreis:                    | 415.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 145,32 €                         |
| USt.:                         | 14,53 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



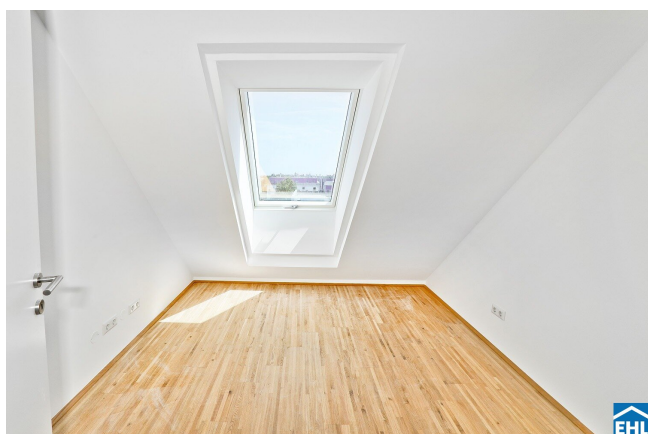
**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

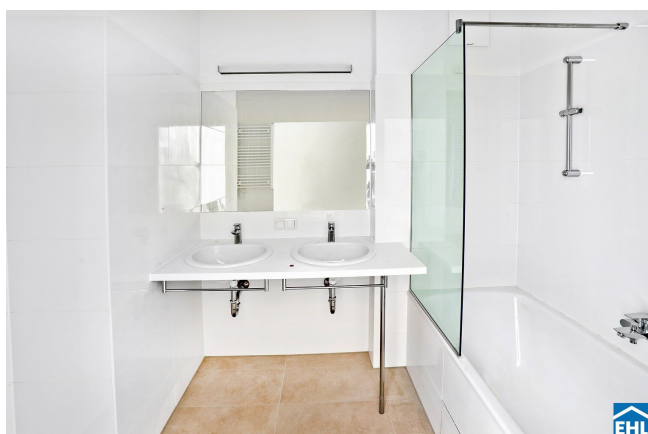
EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien



Mitglied des  
immobilienring.at















Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen 1 Küche je Top, Badewanne und / oder Dusche, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. TV/Tel-Anschluss im Wohnzimmer ausgeführt, die restlichen Zimmer erhalten eine Leerverrohrung. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Änderung der Küchenaufteilung vorbehalten. Aufgrund des Versickerungskonzeptes wird es in den Eigengärten Putzschächte geben. Die Zugänglichkeit muss zwecks Wartung ganzjährig gewährleistet sein. Spielplatz- und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Cirka - Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



PFALZGASSE 29 1220 WIEN  
STIEGE 2  
TOP 47 DACHGESCHOSS  
WNFL 72,66  
Balkon 26,28  
HAWLIK GERGINSKI ARCHITEKTEN ZT GMBH  
PG29 Projektentwicklungs GmbH & Co KG  
A-1030 Wien, Schwarzenbergplatz 5 / 7.1  
Tel: +43 / 1 513 12 41  
Email: immobilien@b-i-p.com  
www.bip-immobilien.at

UNVERBINDLICHE PLANKOPIE  
0 1 2 3  
GRUNDRISS  
DATUM: 15.07.2022 INDEX: B



## Objektbeschreibung

### **Bis zu vier Prozent Rendite!- Vermietete Wohnungen zwischen Pfalz-und Podhagskygasse**

In attraktiver Grünlage zwischen Pfalz- und Podhagskygasse präsentiert sich ein modernes Wohnensemble bestehend aus sechs architektonisch ansprechend gestalteten Punkthäusern. Das weitläufige Grundstück schafft ein harmonisches Zusammenspiel aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnkomfort – ein Umfeld, das bei Mietern nachhaltig gefragt ist.

Für Anleger besonders attraktiv:

**Alle zum Verkauf stehenden Wohnungen sind bereits vermietet und generieren ab dem ersten Tag laufende Mieteinnahmen.** Es entsteht somit kein Vermietungsrisiko in der Startphase – Sie investieren in einen bestehenden Cashflow.

Die großzügig angelegte Grünfläche, gepflegte Wegeführungen sowie durchdachte Aufenthaltsbereiche sorgen für hohe Wohnqualität. Diese Faktoren stärken langfristig die Vermietbarkeit, reduzieren Fluktuation und sichern stabile Erträge.

### **Nachhaltige Nachfrage – durchdachte Wohnkonzepte**

Die Wohnungen verfügen über 2 bis 4 Zimmer und sprechen damit eine breite Zielgruppe an – von Singles und Paaren bis hin zu kleinen Familien oder anspruchsvollen Best Agern.

### **Wesentliche Vermietungsvorteile:**

- Funktionale, gut möblierbare Grundrisse
- Wohnungsgrößen mit marktgerechter Flächeneffizienz
- Jede Einheit mit privater Freifläche (Eigengarten im EG, Balkon, Terrasse oder Loggia)
- Ruhige, grüne Umgebung bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit
- Hochwertige Ausstattung für langfristige Wertbeständigkeit

Freiflächen stellen in der Vermietung einen klaren Wettbewerbsvorteil dar und wirken sich positiv auf Mietpreisniveau sowie Wiedervermietungsdauer aus.

### **Das Projekt – Überblick**

- 6 moderne Punkthäuser in aufgelockerter Bauweise
- 2–4 Zimmerwohnungen
- Marktgerechte Wohnungsgrößen (konkrete m<sup>2</sup>-Angaben ergänzen)
- Jede Einheit mit Freifläche (Garten, Terrasse, Loggia oder Balkon)
- Kinderwagen- und Fahrradabstellräume
- Energieeffiziente Bauweise

### **Bereits fertiggestellt und größtenteils vermietet**

### **Hochwertige Ausstattung – nachhaltig & wartungsarm**

Die technische und qualitative Ausführung ist auf Langlebigkeit, Energieeffizienz und geringen Instandhaltungsaufwand ausgelegt – ein zentraler Faktor für Anleger.

#### **1. Heizung & Energieversorgung**

Zentralheizung mittels Luftwärmepumpe in Kombination mit Photovoltaikanlage – zukunftsichere, energieeffiziente Lösung mit reduzierten Betriebskosten.

#### **2. Kühlung**

Temperierung über Fußbodenheizung im Change-Over-System; Dachgeschosswohnungen mit Vorbereitung für Split-Klimaanlage.

#### **3. Fenster**

3-fach-Isolierverglasung mit Dreh-Kipp-Beschlägen für optimale Wärme- und Schalldämmung.

#### **4. Sonnenschutz**

Außenjalousien (DG elektrisch), Außenrollläden (EG), teilweise elektrische Vorbereitung – erhöhter Wohnkomfort und Energieeffizienz.

#### **5. Bodenbeläge**

Eiche-Zweischicht-Fertigparkett in Wohnräumen; hochwertige, rutschhemmende Keramikfliesen in Bad und WC.

#### **6. Küchenausstattung**

Moderne Einbauküchen mit Ober- und Unterschränken inklusive Markengeräten (Ceranfeld, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank, Dunstabzug).

#### **7. Sanitärausstattung**

Marken-Sanitärkeramik (z. B. Laufen), Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, bodenebene Walk-In-Dusche oder Badewanne, hochwertige Armaturen.

#### **8. Sicherheit**

Sicherheitseingangstüren (mind. 38 dB Schallschutz), EI2 30 brandhemmend, einbruchhemmende Ausführung mit Sicherheitsbeschlag.

#### **9. Balkone & Terrassen**

Versiegelte Betonoberflächen bzw. Feinsteinzeugplatten (60x60 cm), frostbeständiger Außenwasseranschluss je Einheit.

#### **Wirtschaftlichkeit & Investmentfakten**

##### **Kaufpreise (Vorsorgewohnungen):**

EUR 205.000,- bis EUR 415.000,- netto zzgl. 20 % USt.

##### **Erwarteter Nettomietsertrag:**

ca. EUR 13,30 bis EUR 15,84 netto/m<sup>2</sup> (je nach Lage, Größe und Ausstattung der Einheit)

##### **Besonderheiten für Anleger:**

- Sofortige Mieteinnahmen durch bestehende Mietverhältnisse

- Keine Erstvermietungsphase
- Energieeffiziente Bauweise reduziert Betriebskosten
- Hochwertige Ausstattung minimiert Instandhaltungsrisiko
- Attraktive Drittverwendbarkeit bei späterem Verkauf
- Provisionsfrei für den Käufer
- Fertigstellung bereits erfolgt

### **Steuerliche Aspekte**

Es handelt sich um Vorsorgewohnungen, die zum Zweck der Vermietung erworben werden.

Der Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20 % USt. (Option zur Vorsteuerabzugsfähigkeit bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung möglich – individuelle steuerliche Beratung empfohlen).

### **Fazit für Anleger**

Dieses Projekt vereint drei entscheidende Erfolgsfaktoren eines nachhaltigen Immobilieninvestments:

- 2. Attraktive Lage mit hoher Lebensqualität**
- 4. Sofortiger Cashflow durch bestehende Vermietung**
- 6. Qualitative und energieeffiziente Bauweise mit langfristiger Wertstabilität**

Eine Investition in dieses Wohnensemble bedeutet planbare Einnahmen, solides Wertsteigerungspotenzial und ein zukunftsorientiertes Asset in begehrter Grünlage.

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 <625m

Apotheke <625m

Klinik <1.675m

Krankenhaus <3.200m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <425m

Kindergarten <200m

Universität <2.175m

Höhere Schule <2.175m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <375m

Bäckerei <675m

Einkaufszentrum <2.475m

#### **Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <575m

Post <750m

Polizei <1.450m

#### **Verkehr**

Bus <200m

U-Bahn <700m

Straßenbahn <225m

Bahnhof <925m

Autobahnanschluss <2.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.