2 Zimmer - Kapitalanlage



Objektnummer: 8230/190

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,79 m²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	C 88,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,63
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	192,65 €
USt.:	19,27 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oliver Rauch

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen

T +43 670 202 50 99
H +43 670 202 50 99

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

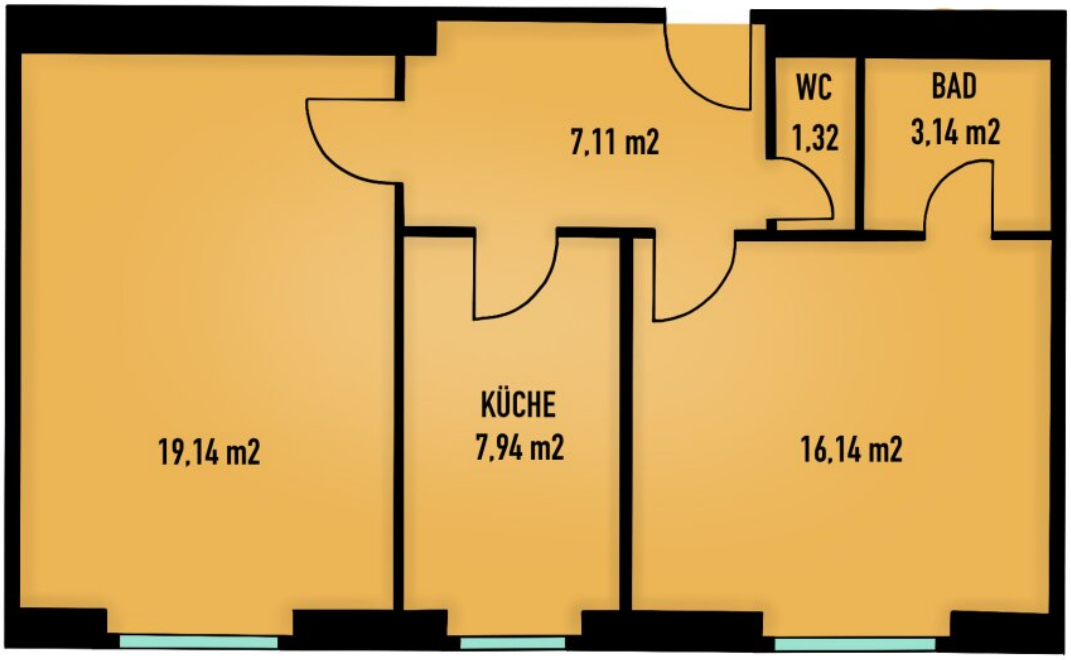







PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung

Eine Wohnung, die heute für stabile Einnahmen sorgt und morgen Ihr eigenes Zuhause sein kann. Genau diese seltene Kombination bietet diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in einem gefragten Wiener Bezirk. Sie investieren nicht nur in ca. 54 m² Wohnfläche, sondern in **Planbarkeit**, **Substanz** und eine klare **Zukunftsperspektive.**

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Gebäude, das ursprünglich im Jahr 1870 errichtet und 1959 wiederaufgebaut wurde. Bequem per Lift erreicht man die Räumlichkeiten, ein Komfortmerkmal, das den Alltag spürbar erleichtert und langfristige Nutzbarkeit garantiert. Im Inneren überzeugt die durchdachte Raumaufteilung mit einem angenehmen Wohngefühl. Die Wohnräume sind mit Laminatboden ausgestattet, der Wärme und Zeitlosigkeit vermittelt. Küche, Vorzimmer und Badezimmer präsentieren sich mit pflegeleichten Fliesen funktional, klar und langlebig. Beheizt wird die Einheit mittels Gas-Etagenheizung, wodurch Sie die Energiekosten individuell steuern können.

Für Kapitalanleger bietet diese Immobilie eine solide und sofort wirksame Grundlage: Die Wohnung ist bis Oktober 2027 vermietet und erzielt aktuell einen monatlichen Gesamtmietzins von **781,70 € brutto**. Das bestehende Mietverhältnis schafft Sicherheit und planbare Einnahmen, ein entscheidender Faktor in einem Markt, in dem Stabilität immer stärker an Bedeutung gewinnt. Gleichzeitig bleibt Ihnen die strategische Flexibilität für die Zeit danach erhalten.

Ab 01.10.2027 eröffnet sich eine neue Perspektive. Vielleicht möchten Sie selbst einziehen und sich hier Ihren persönlichen Rückzugsort in Wien schaffen. Ein Wohnzimmer, das zum Entspannen einlädt. Ein Schlafzimmer, das Ruhe schenkt. Eine Wohnung, die überschaubar, effizient geschnitten und dennoch großzügig im Gefühl ist. Gerade 2-Zimmer-Wohnungen dieser Größe zählen zu den nachhaltig gefragtesten Segmenten sowohl bei Mietern als auch bei Eigennutzern.

Diese Immobilie verbindet das Beste aus zwei Welten: wertstabile Investition mit gesicherter Vermietung und die realistische Option auf Eigennutzung in absehbarer Zeit. Eine Entscheidung mit Weitblick für Ihr Portfolio oder für Ihr zukünftiges Zuhause.

Gerne übermittle ich Ihnen detaillierte Unterlagen und stehe für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.

Rechtliches

Bezüglich der Aufschließungsabgabe gibt es keine genauen Informationen. Bitte beachten Sie,

dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap