

**Sichern Sie sich ein Stück Wiener Eleganz: Vermietete
Wohnung bis 2028 – Exklusive Rendite und modern
sanziert!**



Objektnummer: 295848

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	37,67 m ²
Nutzfläche:	37,67 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 139,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,49
Kaufpreis:	185.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.911,07 €
Betriebskosten:	83,63 €
USt.:	9,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

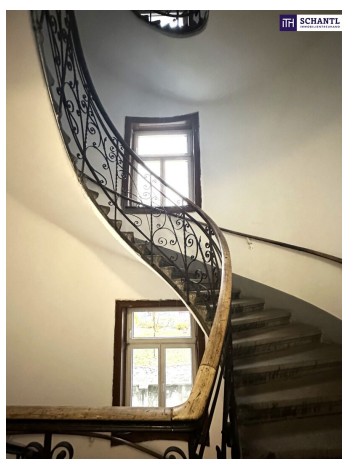
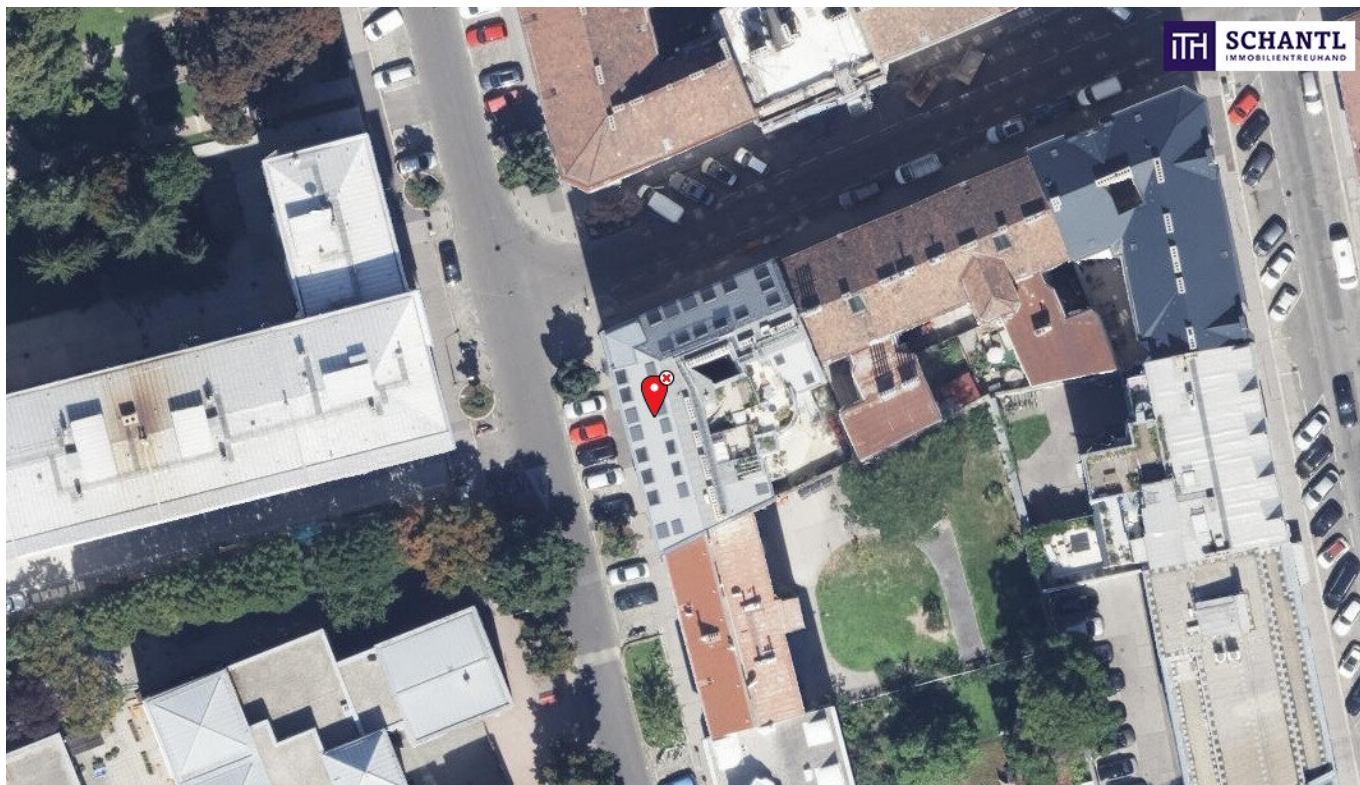
Ihr Ansprechpartner



Immobilienmanagement ITH

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz





Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!

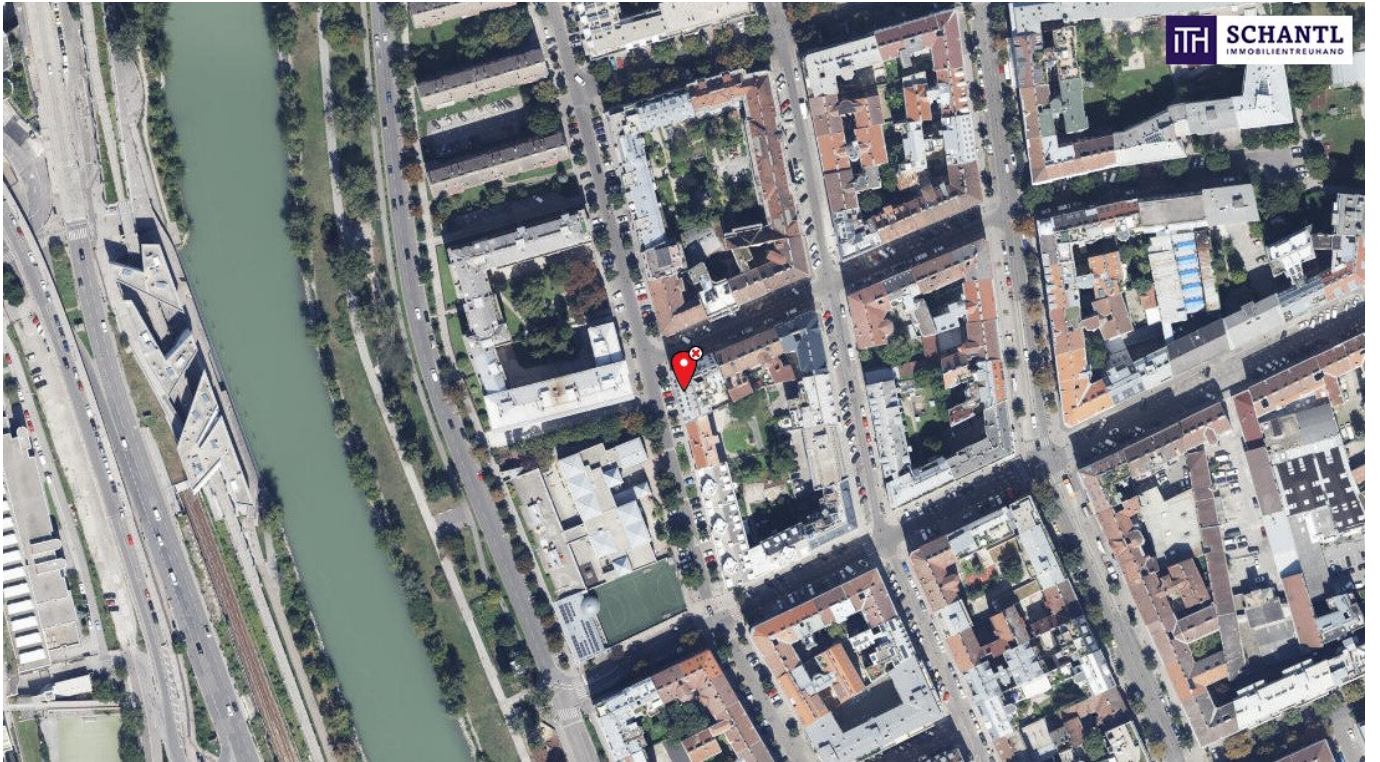
Unsere Leistungen im Überblick:

OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at

FOLGEN SIE UNS AUF

WWW.SCHANTL-ITH.AT



Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,
Versicherungen und Vermögensaufbau.

schantl-ith.at | sfi-invest.com

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.



VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.



FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

Objektbeschreibung

Sichern Sie sich ein Stück Wiener Eleganz: Vermietete Wohnung bis 2028 – Exklusive Rendite und modern saniert!

Ergreifen Sie die Gelegenheit, eine neu-renovierte Anlegerwohnung in einer begehrten Wohnlage des 20. Bezirks von Wien zu erwerben. Mit einer Wohnfläche von ca. 37,67 m² und einem bereits bestehenden Mietvertrag bis 2028 bietet diese Immobilie eine sichere Rendite von 2,67 % und damit planbare Mieteinnahmen ab dem ersten Tag.

Eckdaten:

- **Wohnfläche:** Ca. 37,67 m² – Optimal geschnitten.
- **Vermietung:** Befristeter Mietvertrag seit 01.07.2025 bis 30.06.2028.
- **Raumaufteilung:**
 - 1 Wohnraum inkl. moderner Küche
 - 1 Schlafzimmer
 - 1 Vorraum
 - 1 Badezimmer
 - 1 separates WC

- **Zustand:** Neu-renoviert – Keine Investitionen notwendig.
- **Technik:** Funktionstüchtige Wasser-, Abwasser- und Elektroleitungen.

Highlights:

- **Aktuelle Rendite:** ca. **3,25 %** – Sicher und stabil durch bestehenden Mietvertrag.
- **Neu-renovierter Zustand:** Hochwertige Ausstattung – Sofort nutzbar ohne Zusatzkosten.
- **Durchdachte Raumaufteilung:** Perfekt für Singles oder Paare.
- **Moderne Ausstattung:** Einbauküche mit Kühlschrank, effizientes Heizsystem (3 Heizkörper, 3 Thermostate).
- **Gefragte Lage:** Hervorragende Infrastruktur, Nähe zum Donaukanal und hohe Lebensqualität.
- **Hohe Mietnachfrage:** Wohnungen dieser Größe und Qualität sind äußerst beliebt.
- **Entwicklungspotenzial:** Die Brigittenau gehört zu den aufstrebenden Bezirken mit nachhaltiger Wertsteigerung

Lage und Umgebung:

Diese Immobilie liegt in einer der dynamischsten Lagen des 20. Bezirks und überzeugt mit ihrer erstklassigen Infrastruktur:

- **Öffentlicher Verkehr:** Direkte Anbindung an U-Bahn, Straßenbahn und Buslinien.
- **Freizeit und Erholung:** Donaukanal, Parks und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in

unmittelbarer Nähe.

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Drogerien und Nahversorger fußläufig erreichbar.
- **Zukunftschancen:** Der Standort profitiert von städtebaulichen Entwicklungen und moderner Infrastruktur.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Langfristig planbare Einnahmen durch Vermietung.
- Keine Investitionen notwendig – die Wohnung ist sofort ertragsbringend.
- Hohe Lebensqualität und ein stark wachsender Bezirk mit Potenzial.

Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine sichere und wertsteigernde Immobilie zu investieren. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins!

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap