

## Zukunftssicheres Wohninvestment



**Objektnummer: 95532**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sonnleithnergasse 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,54 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 43,52 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,15
Kaufpreis:	231.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



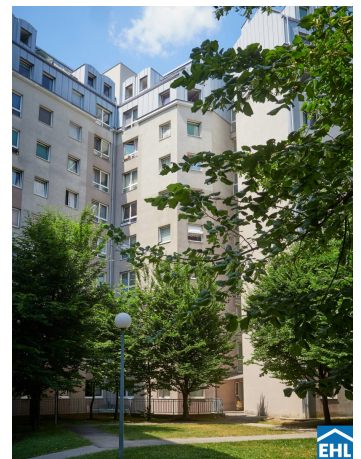
**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

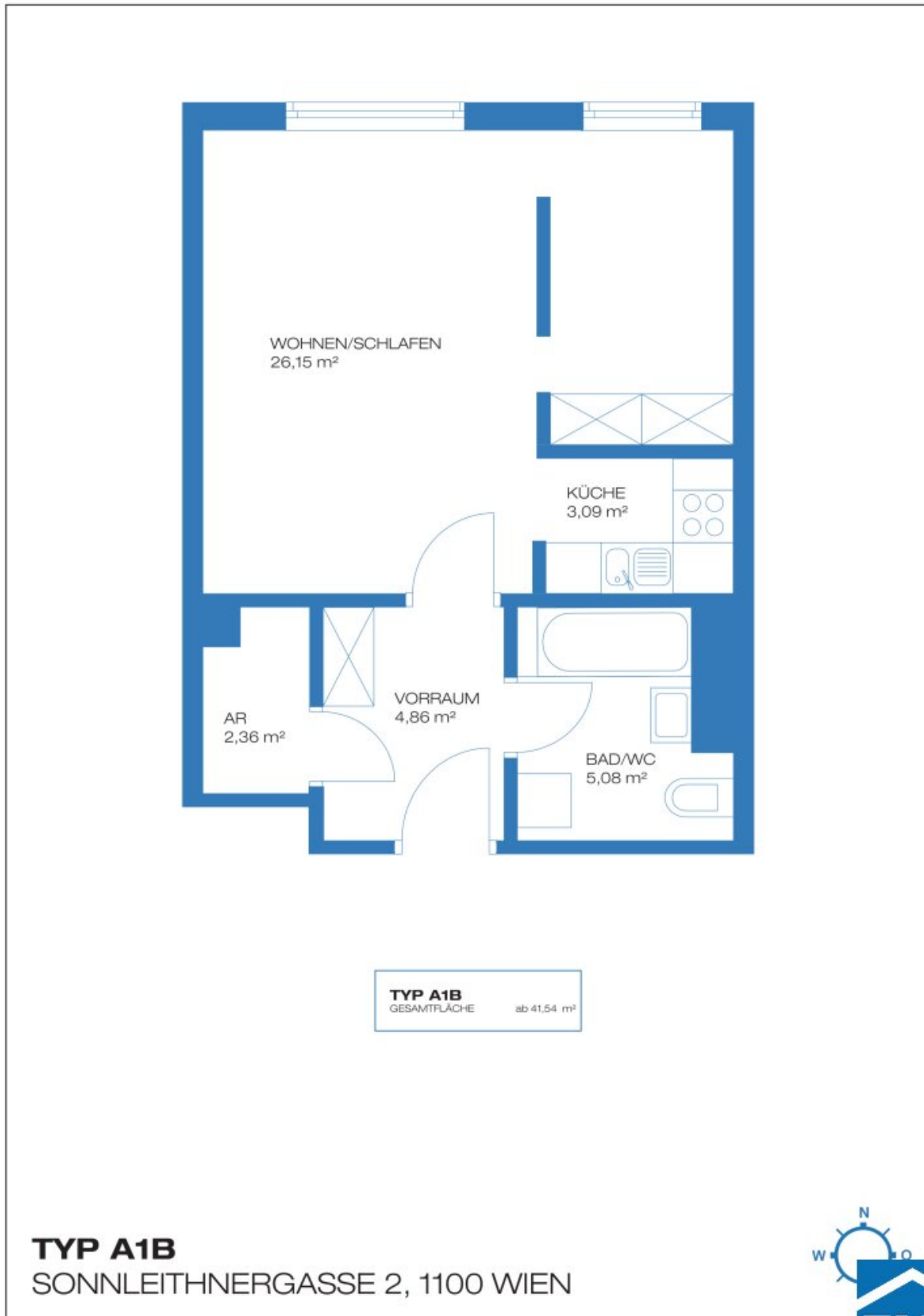
EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien

T +4315127690 DW 411









## Objektbeschreibung

### Sonnleithnergasse 2 Wien – Smart investieren – im Herzen Favoritens!

Jetzt investieren, wo Wohnraum knapp ist und Nachfrage stetig steigt!

In Wien – einer der lebenswertesten und wachstumsstärksten Städte Europas – bietet die Sonnleithnergasse 2 eine attraktive Möglichkeit für nachhaltige Immobilieninvestments.

Ein bewährtes Wohnprojekt mit kompakten, durchdachten Wohnungen, das optimal auf die Bedürfnisse moderner Stadtbewohner und die steigende Nachfrage nach leistbarem Wohnraum abgestimmt ist. Funktional, effizient und ideal zur Vermietung geeignet.

### Key Facts für Investoren

- 19 **VERMIETETE** Anlegerwohnungen (1- und 2-Zimmer)
- Wohnflächen von ca. 41 m<sup>2</sup> bis 54 m<sup>2</sup>
- Gesamtgebäude mit 318 Wohnungen
- Heizung über Fernwärme
- Professionelles Rundum-Service für Vermietung und Verwaltung

### Ihr Investment-Vorteil

- Planbare Einnahmen durch kontinuierliche Vermietung
- Sehr geringe Leerstandsquote
- Stabile Nachfrage durchwachsende Bevölkerung und hohe Mietquote in Wien
- Langfristiges Wertsteigerungspotenzial in urbaner Lage

## **Ausstattung & Wohnkonzept**

- Effiziente Grundrisse mit durchdachter Raumaufteilung
- Ein- und Zweizimmerwohnungen mit Wohn-/Schlafbereich und separater Küche
- Wohnflächen optimiert für hohe Vermietbarkeit
- Trendgerechtes Wohnen auf kompakter Fläche (Micro- und Smart Living)
- Fokus auf Funktionalität, Leistbarkeit und flexible Nutzung

## **Lage & Nachfrage**

Wien zählt zu den gefragtesten Immobilienmärkten Europas mit stetigem Bevölkerungswachstum, hoher Lebensqualität und steigender Nachfrage nach Mietwohnungen.

- Der Bezirk Favoriten überzeugt durch:
- Sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (U-Bahn, S-Bahn, Bus)
- Nähe zum Hauptbahnhof Wien und schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt
- Umfangreiche Nahversorgung, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen
- Hoher Freizeitwert durch Grünflächen und Naherholungsgebiete wie den Wienerberg

Zusätzlich zeigt der Markt klar: sinkendes Angebot an Mietwohnungen bei gleichzeitig

steigenden Mieten – ein Vorteil für Anleger.

### **Kaufpreis der Vorsorgewohnungen\***

Von EUR 207.000, - bis EUR 269.000, - brutto

### **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 15,50 bis EUR 17,00 netto/m<sup>2</sup>

Provisionsfrei für den Kunden!

Fertigstellung: Bereits fertiggestellt

### **Jetzt investieren**

Nutzen Sie die Chance auf eine Anlegerwohnung in einem der stabilsten und gefragtesten Immobilienmärkte Österreichs. Wien bietet langfristige Sicherheit, kontinuierliche Nachfrage und attraktive Rahmenbedingungen für Investoren.

Jetzt kaufen – nachhaltig profitieren.

? Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und persönliche Beratung.

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

\*Die angebotenen Vorsorgewohnungen können ausschließlich zum Bruttokaufpreis für Eigennutzer erworben werden.

Ein Ankauf zu einem Vorsorgekaufpreis netto mit gesondert ausgewiesener Umsatzsteuer ist bei diesem Projekt nicht vorgesehen.

Diese Struktur bietet insbesondere Käuferinnen und Käufern Vorteile, die ihre Immobilie im Rahmen der Kleinunternehmerregelung vermieten möchten. Da keine Umsatzsteuer gesondert ausgewiesen wird, entsteht keine Verpflichtung zum Vorsteuerabzug sowie zu entsprechenden umsatzsteuerlichen Verrechnungen oder laufenden Meldungen.

Damit bietet dieses Modell eine klare, transparente und administrativ schlanke Lösung für Investorinnen und Investoren, die eine langfristige Vermietung ohne umsatzsteuerliche Komplexität anstreben.

Für weiterführende Informationen oder eine persönliche Beratung stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

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 <200m

Apotheke <425m

Klinik <475m

Krankenhaus <900m

### **Kinder & Schulen**

Schule <300m

Kindergarten <275m

Universität <800m

Höhere Schule <1.275m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <275m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <950m

### **Sonstige**

Geldautomat <200m

Bank <200m

Post <375m

Polizei <525m

### **Verkehr**

Bus <175m

U-Bahn <375m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.400m

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.