

**Attraktive Anlegerwohnung 4,56% netto, unbefristet - nahe
Hauptbahnhof**



Objektnummer: 1633/379

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,04 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,64 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	155.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.686,96 €
Betriebskosten:	166,49 €
Heizkosten:	107,37 €
Provisionsangabe:	

5.580,00 € inkl. 20% USt.

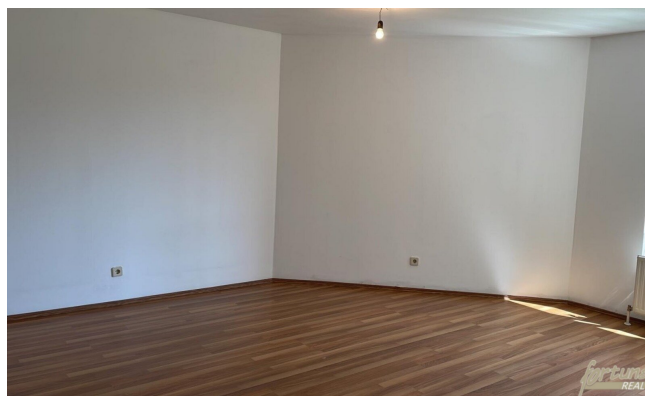
Ihr Ansprechpartner

Marcus Plattner

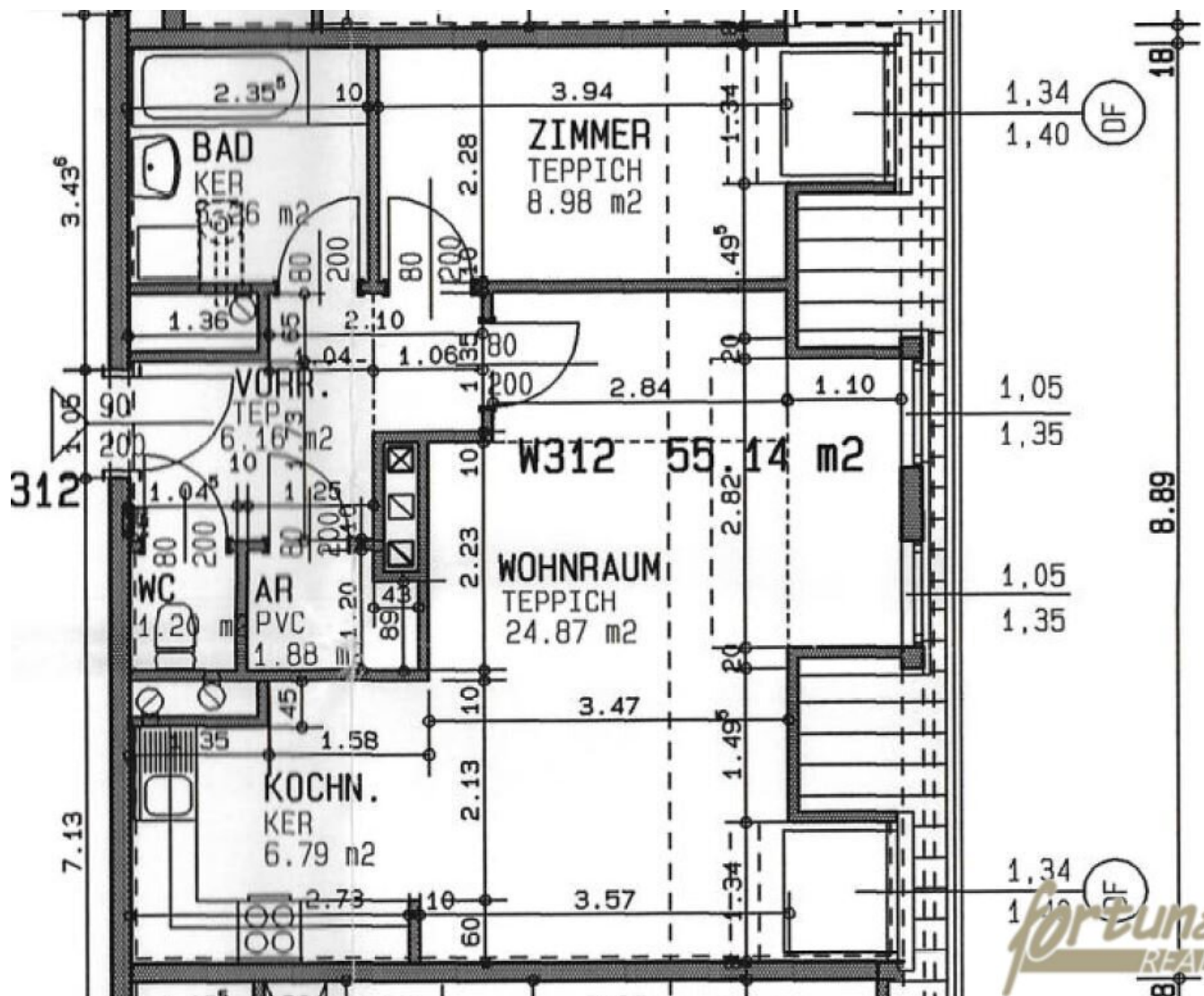
Fortuna Real GmbH & Co KG
Hohensteinstraße 12 / 10
3500 Krems an der Donau

T +436765770045

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Objektbeschreibung

Diese **gepflegte Wohnung im 7. OG** in 1100 Wien präsentiert sich als ideale Kapitalanlage mit einer überzeugenden **Netto-Rendite von 4,56% p.a.** und jährlichen Netto-Mieteinnahmen von rund € 7.072,44.

Dieses Mietverhältnis ist unbefristet.

Auf einer Wohnfläche von 42,04 m² bietet die Einheit eine durchdachte Raumaufteilung mit zwei hellen Zimmern, einem modern ausgestatteten Badezimmer mit Badewanne, einer Einbauküche, sowie einer separaten Toilette. Dank der Kombination aus Fliesen- und Laminatböden entsteht ein gepflegtes, zeitgemäßes Wohnambiente – ideal für eine breite Zielgruppe an Mietern.

Die Wohnung befindet sich im 7. OG eines gepflegten Mehrparteienhauses mit Personenaufzug. Beheizt wird mittels Fernwärme-Zentralheizung, was für Energieeffizienz und geringen Wartungsaufwand sorgt.

Die Lage punktet mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung (U-Bahn, Straßenbahn, Bus und Bahnhof in unmittelbarer Nähe) sowie einer hervorragenden Infrastruktur – Ärzte, Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie befinden sich im direkten Umfeld.

Mit einem Kaufpreis von € 155.000,00 stellt dieses Objekt eine lukrative und zugleich sichere Investition in den Wiener Wohnungsmarkt dar – perfekt für Anleger, die Wert auf stabile Erträge und langfristige Wertentwicklung legen.

Weitere Anlegerwohnungen stehen in diesem Objekt zur Verfügung, es kann auch das gesamte Wohnungspaket erworben werden! Siehe Tabelle im Download.

Der Paketpreis beträgt €2.168.000,00 bei einer Nettorendite p.a. von 4,15%.

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 <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap