

## Betongold - unbefristet vermietete Wohnung in Toplage



**Objektnummer: 22069**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Heumühlgasse 8
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Nutzfläche:	157,65 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	508.000,00 €
Betriebskosten:	331,07 €
USt.:	40,20 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Michelle Heindl

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 81

H +43 660 87 06 257

F +43 1 607 55 80

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



## Objektbeschreibung

Die unbefristet vermietete Wohnung in der Heumühlgasse 8 profitiert von der unmittelbaren Nähe zum Naschmarkt, der mit vielfältiger Gastronomie, internationalen Spezialitäten und trendigen Shops täglich zahlreiche Besucher anzieht. Zusätzlich sorgen Trödel- und Antiquitätenmärkte für ein besonderes Flair und laden zum Gustieren und Flanieren ein.

Auch für Freizeit und Arbeitswege ist die Lage ideal, denn der 1. Bezirk ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet ein breites Angebot an Kultur-, Shopping- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Direkt ums Eck befinden sich die U4-Station Kettenbrückengasse sowie die Buslinie 59A mit den Stationen Pressgasse und Schönbrunner Straße. Darüber hinaus sind die U3-Stationen Neubaugasse und Mariahilfer Straße in etwa zwölf Minuten fußläufig erreichbar, ebenso wie der Karlsplatz mit den Linien U1, U2 und U4 in rund dreizehn Minuten.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus Zentralität, optimaler Erreichbarkeit und vielseitigen Möglichkeiten.

- unbefristet vermietet
- attraktiver Einkaufspreis für zukünftige Wertsteigerungen
- regelmäßige Einnahmen sofort nach Kauf
- aktueller Netto-Hauptmietzins: EUR 1.163,40 / Monat
- derzeitige Rendite vor Nebenkosten von 2,75%
- Werthaltigkeit der Immobilie
- Indexierte Mietanpassung
- steuerliche Vorteile

- Perspektive auf Eigennutzung oder gewinnbringenden Weiterverkauf

**Eine Besichtigung ist aufgrund der Vermietung nicht möglich. Weitere Unterlagen können wir auf Anfrage gerne übermitteln.**

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

**Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?**

**Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.**

**Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.**

**Jetzt unverbindlich anfragen!**

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 <125m

Apotheke <150m

Klinik <125m

Krankenhaus <850m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <125m

Universität <325m

Höhere Schule <525m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m

Bäckerei <75m

Einkaufszentrum <725m

### **Sonstige**

Geldautomat <225m

Bank <375m

Post <175m

Polizei <525m

### **Verkehr**

Bus <100m

U-Bahn <200m

Straßenbahn <375m

Bahnhof <275m

Autobahnanschluss <3.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap