Betongold - unbefristet vermietet - sichere Kapitalanlage mit 3,4 % Rendite in zentraler Lage mit Zukunftspotenzial!



Stellplätze in zentraler Lage 1060 Wien

Objektnummer: 22092

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gumpendorfer Straße 135
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1859
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	65,29 m²
Nutzfläche:	65,29 m²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	D 129,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	209.000,00 €

Provisionsangabe:

7.524,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Francis Broinger

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 52
H +43 660 29 36 662
F +43 1 607 55 80







Objektbeschreibung

Bei dieser Liegenschaft handelt es sich um einen gepflegten Altbau aus der Jahrhundertwende. Sämtliche allgemein Teile des Gebäudes sind gepflegt, der Dachboden wurde bereits ausgebaut wodurch der Gesamtzustand als gut zu bezeichnen ist. Im Zuge des Dachgeschoßausbaus wurde auch der Lift errichtet. Die zentrale Lage zwischen der Mariahilfer Straße und Wienzeile bietet eine sehr gute Nahversorgung mit sämtlichen Notwendigkeiten des täglichen Bedarfs sowie eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Top 5 im Erdgeschoß

Zum Verkauf steht eine klassische Alt-Wiener Vorsorgewohnung in zentraler Lage des 6. Bezirks. Eine unbefristet vermietete Eigentumswohnung bietet eine attraktive Kombination aus sofortigen Mieteinnahmen, langfristiger Planungssicherheit und steuerlichen Vorteilen.

- unbefristet vermietet
- attraktiver Einkaufspreis für zukünftige Wertsteigerungen
- regelmäßige Einnahmen sofort nach Kauf
- aktueller Netto-Hauptmietzins: EUR 7.124,88 p.A.
- derzeitige Rendite vor Nebenkosten von 3,4%
- Werthaltigkeit der Immobilie
- Indexierte Mietanpassung
- steuerliche Vorteile
- bei Freiwerden der Wohnung marktkonforme Miete / Erhöhung der Rendite

- Perspektive auf Eigennutzung oder gewinnbringenden Weiterverkauf

Diese Immobilie eignet sich hervorragend als mittel- bis langfristiges Investment mit solidem Entwicklungspotenzial.

Bitte beachten Sie: Aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses ist eine Besichtigung derzeit nicht möglich. Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weiterführende Unterlagen zur Verfügung.

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 BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an den Notar Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5% zzgl. 20% Ust + Barauslagen.

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 <300m
Klinik <200m
Krankenhaus <325m

Kinder & Schulen
Schule <125m
Kindergarten <150m
Universität <775m
Höhere Schule <800m

Nahversorgung

Supermarkt <75m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <975m

Sonstige
Geldautomat <350m
Bank <525m
Post <275m
Polizei <450m

Verkehr
Bus <75m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <275m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap