Betongold - unbefristet vermietet - sichere Kapitalanlage mit 3,5 % Rendite im Herzen des 18.Bezirks!



Objektnummer: 22096

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gentzgasse 12
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	115,06 m²
Nutzfläche:	115,06 m²
Zimmer:	4
Kaufpreis:	526.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







3SI
MAKLER

Objektbeschreibung

Top 3-4 im Erdgeschoß

Zum Verkauf steht eine klassische Alt-Wiener Vorsorgewohnung (genutzt als Kindergarten) in zentraler Lage des 18. 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 18.418,20 p.A.
- derzeitige Rendite vor Nebenkosten von 3,5%
- 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.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich im Herzen des begehrten 18. Bezirks Währing, einer der beliebtesten Wohngegenden Wiens. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gelungene Mischung aus urbaner Infrastruktur, gepflegten Gründerzeitbauten und hohem Grünanteil aus.

In unmittelbarer Nähe befinden sich die Straßenbahnlinien 40 und 41, welche eine schnelle Verbindung in Richtung Schottentor und damit ins Stadtzentrum bieten. Die U-Bahn-Station U6 Währinger Straße/Volksoper ist ebenfalls fußläufig erreichbar und ermöglicht eine optimale Anbindung an das Wiener Schnellbahn- und U-Bahn-Netz. Entlang der Währinger Straße sowie in den Seitenstraßen finden sich Supermärkte, Apotheken, Bäckereien, Cafés und zahlreiche kleine Fachgeschäfte.

Der beliebte Kutschkermarkt, ein traditioneller Markt mit hochwertigen Lebensmitteln, Gastronomie und Wochenständen, liegt nur wenige Gehminuten entfernt und stärkt die hohe Wohn- und Lebensqualität der Gegend. Der nahegelegene Türkenschanzpark, einer der schönsten Parks Wiens, bietet ausgedehnte Grünflächen, Laufstrecken, Spielplätze und Gastronomie. Für Kulturliebhaber ist auch die Volksoper Wien bequem zu Fuß zu erreichen.

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 % USt. 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 die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

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 <25m
Apotheke <150m
Klinik <125m
Krankenhaus <300m

Kinder & Schulen
Schule <200m
Kindergarten <125m
Universität <200m
Höhere Schule <200m

Nahversorgung
Supermarkt <125m
Bäckerei <125m
Einkaufszentrum <1.400m

Sonstige
Geldautomat <150m
Bank <150m
Post <325m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <150m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <150m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap