# Betongold - sichere Kapitalanlage mit 2,76% Rendite im Herzen der Stadt mit Zukunftspotenzial




**Objektnummer: 22138**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Hörnesgasse 15 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1030 Wien |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 95,57 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 57,30 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 545.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Krapfenbauer**

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 57
H +43 660 83 23 658
F +43 1 607 55 80

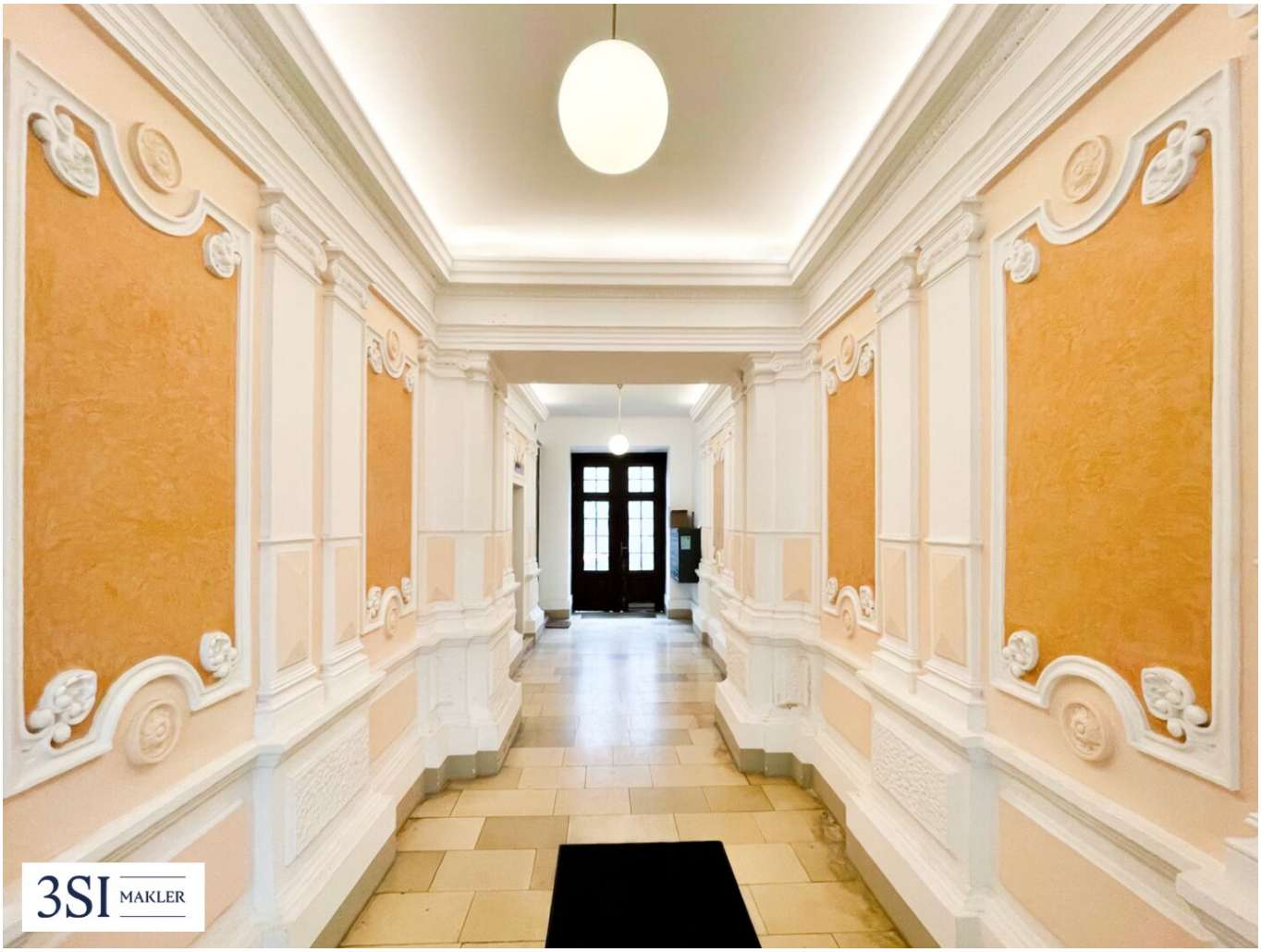
Gerne stehe ur
Verfügung.










3SI
MAKLER

3SI IMMO GROUP

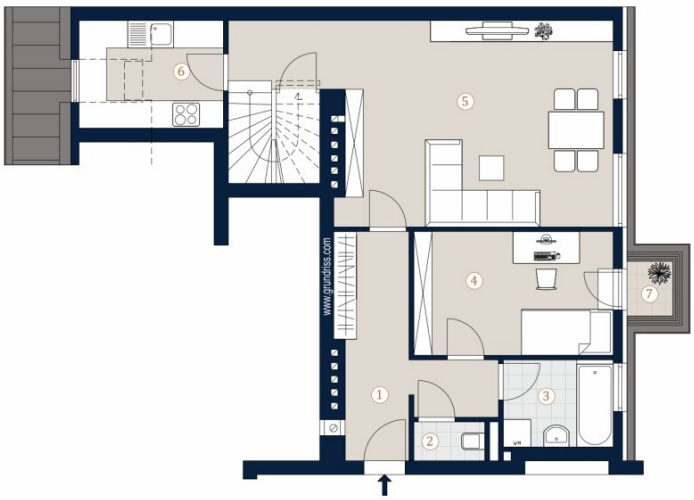
## Hörnesgasse 15

1030 Wien

Top 32 • DG

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 95, 57 m2 |
| Terrasse | 1,41m2 |

1 Vorraum
2 WC
3 Bad
4 Zimmer
5 Wohnzimmer
6 Küche
7 Terrasse




A4 M 1:100 0 5

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

3SI IMMO GROUP

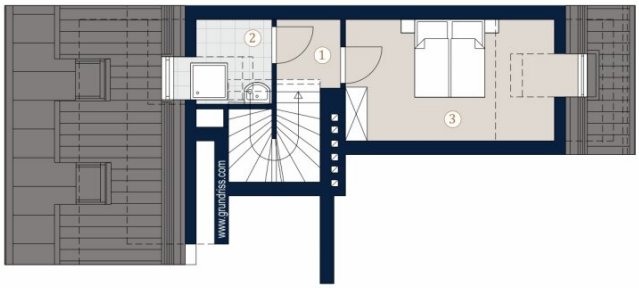
## Hörnesgasse 15

1030 Wien

Top 32 • DG

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 95, 57 m2 |

1 Vorraum
2 Bad
3 Zimmer







A4 M 1:100

0 5

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

# Objektbeschreibung

## Top 32 im Dachgeschoß

Die Liegenschaft in der Hörnesgasse 15 im 3. Wiener Gemeindebezirk überzeugt durch ihre zentrale und zugleich angenehme Wohnlage in einem gewachsenen Altbauumfeld. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut: Straßenbahn- und Buslinien sind fußläufig erreichbar, ebenso die U3-Station Schlachthausgasse mit schneller Anbindung an die Innenstadt. Der Verkehrsknotenpunkt Wien Mitte (U3, U4, S-Bahn) ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt. Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten wie der Arenbergpark oder der Donaukanal befinden sich in der näheren Umgebung und tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Der klassische Wiener Altbau wird durch einen ausgebauten Dachgeschossbereich ergänzt, in dem sich die gegenständliche Maisonette-Wohnung befindet, und vereint somit Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort.

Zum Verkauf steht eine Vorsorgewohnung in attraktiver Lage des 3. Bezirks. Die unbefristet vermietete Eigentumswohnung bietet eine attraktive Kombination aus laufenden Mieteinnahmen, langfristiger Planungssicherheit und steuerlichen Vorteilen.

- unbefristet vermietet
- attraktiver Einkaufspreis für zukünftige Wertsteigerungen
- regelmäßige Einnahmen sofort nach Kauf
- aktueller Netto-Hauptmietzins: EUR 1.253,21 / Monat
- derzeitige Rendite vor Nebenkosten von 2,76 %
- 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 % 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.

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

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 <250m
Apotheke <275m

Klinik <400m
Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**
Schule <75m
Kindergarten <175m
Universität <800m
Höhere Schule <425m

**Nahversorgung**
Supermarkt <225m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <325m

**Sonstige**
Geldautomat <325m
Bank <350m
Post <350m
Polizei <700m

**Verkehr**
Bus <100m
U-Bahn <325m
Straßenbahn <225m
Bahnhof <350m
Autobahnanschluss <1.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap