Moderne Anlegerwohnung in attraktiver Lage mit laufenden Mieteinnahmen



Objektnummer: 6352/2604

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,00 m²
Nutzfläche:	61,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	324.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.426,23 €
Betriebskosten:	147,10 €
USt.:	14,71 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

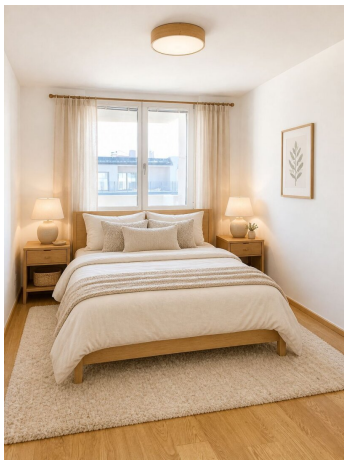
Ihr Ansprechpartner



Mag. Mario Zenaty

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Opernring 1 / R745-748







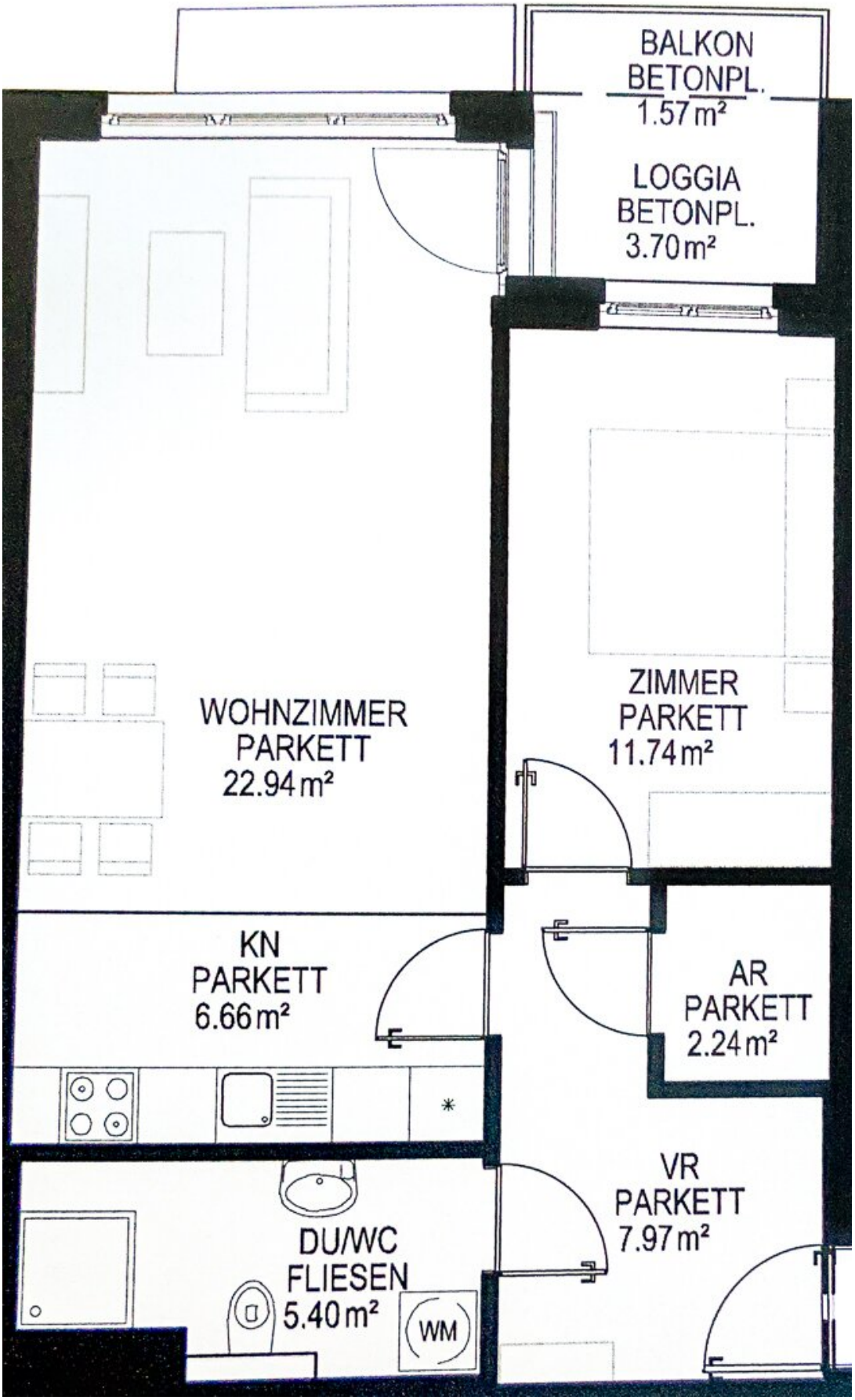









08
07
05
06
04
02
03
01
WM
STG2-T32


BALKON
BETONPL.
1.57 m²
LOGGIA
BETONPL.
3.70 m²
WOHNZIMMER
PARKETT
22.94 m²
ZIMMER
PARKETT
11.74 m²
KN
PARKETT
6.66 m²
AR
PARKETT
2.24 m²
VR
PARKETT
7.97 m²
DU/WC
FLIESEN
5.40 m²
WM

Objektbeschreibung

Diese moderne Wohnung in der Jägerstraße ist ein attraktives Investmentobjekt für Anleger, die auf ein solides Wiener Wohnprodukt mit bestehender Vermietung setzen möchten. Das Haus wurde 2018 neu errichtet und überzeugt durch den zeitgemäßen Bauzustand, eine gefragte Lage im 20. Bezirk sowie eine dauerhaft gut vermietbare Wohnungsstruktur.

Die Wohnung ist aktuell bis Dezember 2030 vermietet und daher ideal für Käufer, die eine sofort ertragbringende Anlage mit bestehendem Mietverhältnis suchen. Damit eignet sich diese Immobilie besonders für Investoren, die Wert auf laufende Einnahmen, planbare Nutzung und ein überschaubares Verwaltungsrisiko legen

Brigittenau zählt zu den innerstädtisch sehr gut angebundenen Bezirken Wiens und ist sowohl bei Mietern als auch bei Anlegern seit Jahren gefragt. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, guter öffentlicher Erreichbarkeit und stabiler Nachfrage macht den Standort für Kapitalanleger besonders interessant. Die Wohnung bietet eine klare Investmentlogik: moderner Zustand, bestehendes Mietverhältnis und ein Marktumfeld, in dem gut geschnittene Wohnungen im 20. Bezirk weiterhin auf Nachfrage stoßen. Für Anleger, die ein wertbeständiges Objekt in Wien suchen, ist diese Liegenschaft eine überzeugende Gelegenheit.

Die Wohnung wurde im Dezember 2025 mit einem Brutto-Mietzins inkl. 10% USt von €1.193,82,- (inkl. €161,81 Betriebskosten) für 5 Jahre befristet vermietet. Dank des langfristig (noch 184 Jahre) bis zum Jahr 2210 abgesicherten Baurechtsvertrag mit dem Stift Klosterneuburg (99 Jahre plus bereits schriftliche Verlängerung um 100 Jahre) lässt sich mit dieser Immobilie ein für den 20. Bezirk sehr attraktiver Kaufpreis/m2 darstellen. Der monatliche Pachtzins liegt derzeit bei rund €90,-.

HINWEIS: Der Kaufpreis von €270.000,- (exkl. USt) ist ein Fixpreis der nicht verhandelbar ist und versteht sich zuzüglich 20% USt, sohin gesamt €324.000,-

Die 57 m2 große Wohnung befindet sich im 6. Obergeschoss eines 2018 neu errichteten Wohngebäudes in unmittelbarer Nähe zur U-Bahn Station Jägerstraße und ist in den ruhigen Innenhof ausgerichtet. Die Wohnung gliedert sich in ein großzügiges, helles und freundliches Wohn-/Esszimmer mit offener Küchenzeile, ein Schlafzimmer mit Ausblick in den Himmel und ein modernes Badezimmer mit Dusche und WC. Zusätzlich zum Vorraum verfügt die Wohnung über eine knapp 5m2 große Loggia und einen praktischen, separaten Abstellraum der aktuell als begehbarer Schrank genutzt wird.

Beste Infrastruktur vor der Haustüre

Das Stadtviertel ist ein perfekter Ort für urbane Trendsetter, die einen gewissen Lifestyle leben. Die Wohnung ist perfekt an öffentliche Verkehrsmittel angebunden, die U-Bahn-,

Straßenbahn- (Linie 5, 12, 31 und 33) und Bus-Station Jägerstraße befinden sich direkt vor der Haustüre und mit dem Fahrrad sind die Wiener City und der Donaukanal in wenigen Minuten erreichbar. Der Bezirk ist Teil des aktiven Infrastrukturentwicklungsprogramms der Stadt Wien, erst jüngst wurde mit der Verlängerung der Straßenbahnlinie 12 zur Jägerstraße eine verbesserte und direkt Anbindung an den 9. und 2. Bezirk geschaffen.

Die steigende Attraktivität der Lage dieser Investimmobilie liegt einerseits daran, dass sich direkt im Haus ein SPAR-Supermarkt befindet und andererseits an der aktuellen Trendumkehr zurück zum Einkaufen am Markt: Denn ums Eck können Ihre Mieter das Flair des belebten und preiswerten Hannover-Markts genießen – ob zum Ausklang eines erfolgreichen Tages in einem der Straßencafés oder beim Flanieren durch die Marktstände mit ihrem reichhaltigen Angebot an frischem Obst und Gemüse.

Ausstattungsmerkmale

* moderne Einbauküche mit Marken-Geräten

* Vollholzparkett in sämtlichen Wohnräumen, neutrale Fliesen im Badezimmer

* 2-Scheiben-Isolierverglasung der Fenster

* Zentralheizung mit Fernwärme

* Lift, Kellerabteil, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Haus

Öffentliche Verkehrsmittel Station „Jägerstraße“

* U-Bahnlinie U6

* Straßenbahnlinien 5, 12, 31 und 33

* Buslinie B5

Hinweise: es handelt sich bei diesem Objekt um einen **langfristig abgesicherten Baurechtsgrund**, der Pachtvertrag mit dem Stift Klosterneuburg läuft noch 84 Jahre plus **vertraglich zugesicherter Verlängerung um 100 Jahre bis 31. Dezember 2210**. Der ausgewiesene Kaufpreis versteht sich zuzüglich 20% USt.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap