

**vermietete Anlegerwohnung | 2-Zimmer | Wien - 3.
Landstraße | 47 m² | U3-Nähe**



Objektnummer: 7386/20250690

Eine Immobilie von Immobilien Huber

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schlachthausgasse 33
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1895
Wohnfläche:	47,08 m ²
Nutzfläche:	47,08 m ²
Zimmer:	1,50
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 163,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,26
Kaufpreis:	280.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Andreas Fischer

Immobilien Huber
Kaiserfeldgasse 22 / 11
8010 Graz

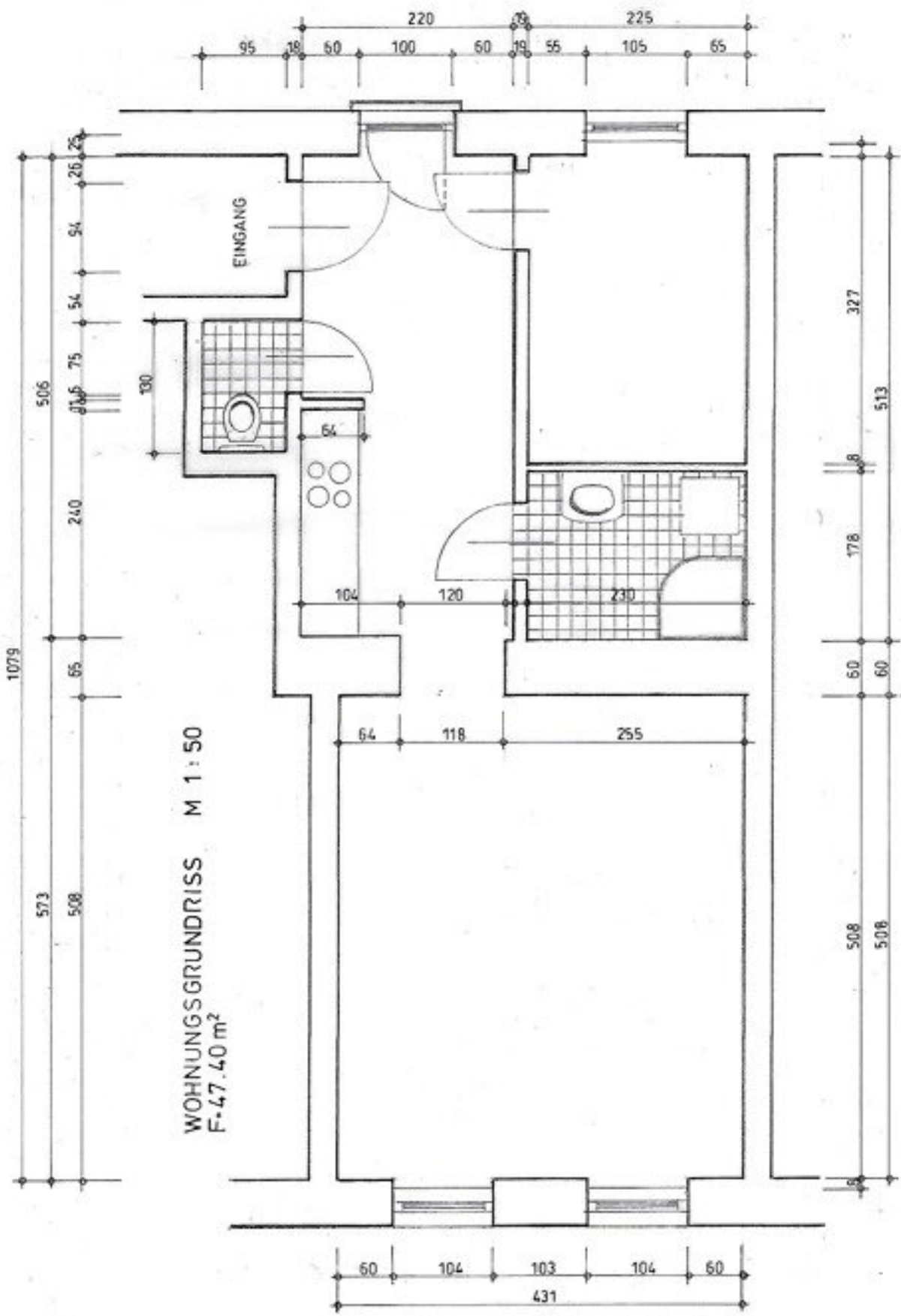
T +43 660 3665730

H +43 660 3665730

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







WOHNUNGSGRUNDRISS M 1:50
F=47.40 m²

Objektbeschreibung

Kurzexposé

Zentralität, Infrastruktur, Entwicklungsdynamik – die Schlachthausgasse 33 vereint alle Faktoren, die eine erstklassige Anlegerwohnung in Wien auszeichnen. Hohe Vermietbarkeit durch die begehrte Lage im 3. Bezirk, ein wachsendes Einzugsgebiet durch Neu Marx und eine gesicherte öffentliche Anbindung machen diese Liegenschaft zu einer nachhaltigen und renditestarken Kapitalanlage – mit dem entscheidenden Vorteil: der Cashflow beginnt ab dem ersten Tag.

Objektbeschreibung

Die ca. 47 m² große Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines charaktvollen Gründerzeithauses aus dem Jahr 1895 und bietet eine durchdachte, funktionale Raumaufteilung. Die Einheit gliedert sich in eine großzügige Wohnküche, einen Vorraum, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Eine Garderobe wurde als vollwertiges zweites Zimmer adaptiert und kann als Schlafzimmer genutzt werden – womit die Wohnung de facto als Zwei-Zimmer-Einheit vermarktet und vermietet werden kann.

Das Gebäude selbst wurde 2007 durch einen Dachgeschossausbau und die Errichtung eines Lifts aufgewertet, wodurch die komfortable Erreichbarkeit des 3. Stockwerks gewährleistet ist. Die Fassade wurde 2013 umfassend saniert – der gepflegte Gesamteindruck des Hauses unterstreicht die Qualität der Investition. Abgerundet wird das Angebot durch ein der Wohnung zugeordnetes Kellerabteil mit ca. 5 m².

Investmenthighlight – Sofortiger Cashflow

Die Wohnung ist derzeit bis März 2028 befristet vermietet und generiert eine monatliche Bruttomiete von ca. **900 EUR**. Für Anleger bedeutet das: kein Leerstand, keine Mietersuchphase – die Rendite beginnt unmittelbar nach dem Ankauf.

- Kaufpreis: 280.000,-- EUR
- mntl. Bruttomiete: ca. 900,00,-- EUR
- mntl. Betriebskosten (laut HV netto): 93,81,-- EUR

- mntl. Rücklagen (laut HV netto): 53,20 EUR
- Mietvertrag befristet bis März 2028

Lagebeschreibung:

Die Liegenschaft befindet sich im begehrten 3. Wiener Gemeindebezirk, der Landstraße – einem der traditionsreichsten und dynamischsten Innenbezirke der Bundeshauptstadt. Die Adresse Schlachthausgasse 33 vereint gelebtes Gründerzeitflair mit der Aufbruchsstimmung eines der spannendsten Stadtentwicklungsgebiete Wiens.

Öffentliche Verkehrsanbindung auf höchstem Niveau

Die U3-Station Schlachthausgasse liegt in unmittelbarer Gehdistanz und bringt Sie in wenigen Minuten direkt ins Stadtzentrum. Ergänzt wird das Angebot durch Straßenbahn und Bus direkt vor der Haustür – ein Standort, der das Auto schlicht überflüssig macht.

Fußläufig & radfreundlich ins Zentrum

Ein besonderes Highlight dieser Lage: Die Wiener Innenstadt ist nicht nur per U-Bahn, sondern auch bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad in kürzester Zeit erreichbar. Für Radfahrer und Fußgänger erschließt sich hier ein urbaner Komfort, den nicht viele Wiener Lagen bieten können.

Infrastruktur & Nahversorgung – alles fußläufig

Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Kurze Wege, kein Aufwand – der Alltag funktioniert hier reibungslos.

Zukunftsstandort mit Wertsteigerungspotenzial

Die Schlachthausgasse ist zentrale Erschließungsachse des aufstrebenden Stadtquartiers Neu Marx. Ab 2026 wird die Straßenbahnlinie 18 deutlich ausgebaut – ein klares Bekenntnis der Stadt Wien zur weiteren Aufwertung dieser Gegend.

Kultur, Freizeit & Grünraum inklusive

Belvedere, Kunsthaus Wien und der weitläufige Prater sind in wenigen Minuten erreichbar. Großstadtkultur und Naturerholung – beides ohne Umwege.

Nebenkosten beim Ankauf

Ordnungshalber weisen wir Sie darauf hin, dass beim Ankauf der Liegenschaft 1030 Wien, Schlachthausgasse 33/Top 8 folgende Nebenkosten anfallen:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer (GrESt)
- 1,1 % Eintragungsgebühr
- 3,0 % Vermittlungsprovision des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Haftungsausschluss

Sämtliche Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen, die uns von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen daher keine Gewähr oder Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität der angeführten Daten. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Interesse geweckt?

Für weiterführende Informationen, Unterlagen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

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 <250m

Klinik <300m

Krankenhaus <625m

Kinder & Schulen

Schule <325m

Kindergarten <200m

Universität <575m

Höhere Schule <675m

Nahversorgung

Supermarkt <125m

Bäckerei <75m

Einkaufszentrum <850m

Sonstige

Geldautomat <450m

Bank <350m

Post <450m

Polizei <275m

Verkehr

Bus <25m

U-Bahn <50m

Straßenbahn <25m

Bahnhof <50m

Autobahnanschluss <525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap