

**Altbaujuwel im 4. Bezirk: Toplage, sehr attraktiver  
Einstiegspreis & enormes Wertsteigerungspotenzial**



**Objektnummer: 7702/850**

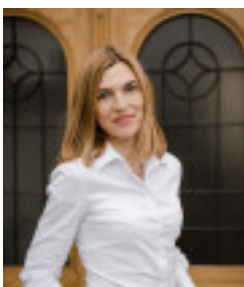
**Eine Immobilie von Amethyst Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1904
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	70,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,19 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 167,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,45
<b>Kaufpreis:</b>	220.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	119,44 €
<b>USt.:</b>	13,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

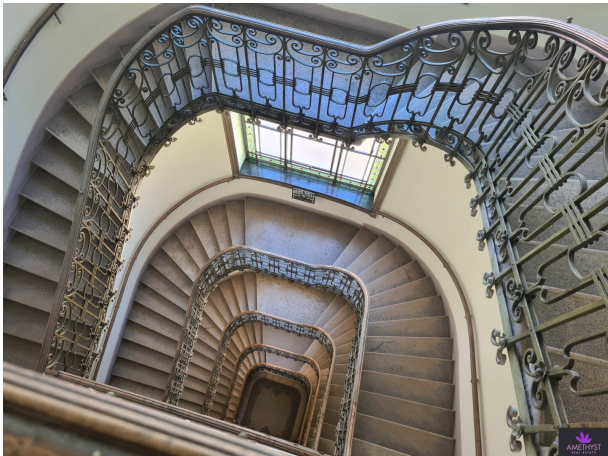
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl. Ing. Monika Pavlova**

Amethyst Real Estate GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien









AMETHYST  
REAL ESTATE



AMETHYST  
REAL ESTATE



AMETHYST  
REAL ESTATE







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine unbefristet vermietete Altbauwohnung in einem wunderschönen, repräsentativen Wiener Stilhaus im Herzen des begehrten 4. Bezirks.

Das 1904 errichtete Haus überzeugt mit einer stilvoll sanierten, gegliederten Fassade, prachtvollem Erscheinungsbild und einem charmanten Stiegenhaus mit historischen Details und Jugendstil-Elementen. Solche Altbauhäuser zählen zu den besonders geschätzten Immobilienklassikern Wiens und bieten langfristig eine hohe Werthaltigkeit.

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock mit Lift und verfügt über 2 Zimmer, Küche, Flur, Bad, getrenntes WC sowie ein Kellerabteil. Besonders hervorzuheben sind die altbautypisch hohen Decken. In einem Zimmer wurde eine Zwischendecke bzw. Galerie eingebaut, die derzeit als Schlafbereich genutzt wird.

Die Wohnung ist unbefristet vermietet und eignet sich daher vor allem für Anleger mit mittel- bis langfristigem Horizont, die auf Lagequalität, Wertsteigerung und eine spätere Neuverwertung setzen.

## Highlights

**ALTBAUJUWEL IN INNERSTÄDTISCHER PREMIUMLAGE** – wunderschönes, repräsentatives Stilhaus aus 1904 mit sanierter, gegliederter Fassade

**NAHE KARLSPLATZ, OPER, INNENSTADT, TU WIEN UND NASCHMARKT** – eine der begehrtesten Lagen des 4. Bezirks

**URBAN-RUHIGE EINBAHNSTRASSE** – zentrale Lage mit angenehmer Wohnatmosphäre

**2. STOCK MIT LIFT** – klassische Wiener Altbauqualität mit komfortabler Erreichbarkeit

**HOHE DECKEN & GALERIE** – besonderes Raumgefühl, ein Zimmer mit eingebauter Zwischendecke/Galerie

**SEHR ATTRAKTIVER EINSTIEGSPREIS** – spannende Basis für zukünftige Wertsteigerung

**PERSPEKTIVE AUF SPÄTERE EIGENNUTZUNG, NEUVERMIETUNG ODER WEITERVERKAUF** – nach Freiwerden und Sanierung vielseitig verwertbar

**STEUERLICHE VORTEILE** – Abschreibung, Finanzierungszinsen und Investitionen; für einkommensstarke Anleger ggf. zusätzlich mögliche Senkung der persönlichen ESt.

## Ausstattung / Raumaufteilung

Die Wohnung umfasst:

2 Zimmer

Küche

Flur

Badezimmer

getrenntes WC

Kellerabteil

hohe Altbaudecken - Galerie/Zwischendecke in einem Zimmer

Die Wohnung ist derzeit bewohnt und laut Angaben bewohnbar, Kat. C laut Mietvertrag, wird bei Freiwerden jedoch voraussichtlich sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftig sein.

## Investmentprofil & Mietverhältnis

Die Wohnung ist unbefristet vermietet. Die vertragliche Pauschalmiete laut Mietvertrag beträgt € 700 monatlich. Aufgrund von Mängeln bzw. Schäden im Bad-/Sanitärbereich wurde eine Mietzinsminderung gewährt; derzeit wird daher eine reduzierte Pauschalmiete von € 580 monatlich geleistet.

**Investmentfazit:** Die laufende Rendite steht derzeit nicht im Fokus. Die Stärke dieser Immobilie liegt im ausgesprochen attraktiven Einstiegspreis, der hochwertigen innerstädtischen Lage und dem langfristigen Wertsteigerungspotenzial.

## Mögliche einvernehmliche Lösung

Laut unverbindlicher Auskunft könnte seitens der Mieterin grundsätzlich Gesprächsbereitschaft für eine einvernehmliche Lösung bestehen. Sämtliche Gespräche, Rahmenbedingungen, Vereinbarungen, Kosten und organisatorischen Schritte sind vom Käufer selbst zu prüfen, zu verhandeln und zu tragen; Verkäufer und Vermittler übernehmen hierfür keine Haftung, Zusage oder Garantie für das Zustandekommen einer Einigung bzw. Willenseinigung.

## **Besichtigungen & Unterlagen**

Aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses ist eine Besichtigung derzeit nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Bei konkretem Interesse, insbesondere nach Kaufanbotslegung, koordinieren wir gerne nach Abstimmung einen Termin vor Ort.

Weiterführende Unterlagen sowie einzelne vertrauliche Innenaufnahmen stellen wir qualifizierten Interessenten gerne auf Anfrage zur Verfügung. Die Innenaufnahmen wurden von der Mieterin selbst erstellt, dienen ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation und werden aus Rücksicht auf ihre Privatsphäre nicht öffentlich veröffentlicht.

## **Steuerlicher Hinweis**

Vermietete Immobilien können steuerlich relevante Vorteile bieten, etwa durch Abschreibung, Finanzierungszinsen und Investitionen. Für Anleger mit hohem Einkommen kann zusätzlich die mögliche Gegenrechnung von Verlusten aus Vermietung und Verpachtung mit der Einkommensteuer interessant sein. Ob und was im konkreten Fall zutrifft, ist unbedingt durch eine Steuerberatung zu prüfen; dies stellt keine steuerliche Beratung dar.

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 <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap