# Investieren und zurücklehnen – Fully managed, smarte 4-Zimmer-Anlage in der Donaustadt vermietet bis 2029 (Nahe UNO und U1)




**Objektnummer: 1837/95**

**Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 77,28 m² |
| **Nutzfläche:** | 82,91 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | A 24,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,74 |
| **Kaufpreis:** | 504.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 6.078,88 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Taufer**

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19
1200 Wien


KI Einrichtungsbeispiel
IMMO REBELLEN


BEISPIELBILD
Wohnung vermietet bis 2029


KI Einrichtungsbeispiel


KI Einrichtungsbeispiel
IMMO REBELLEN

















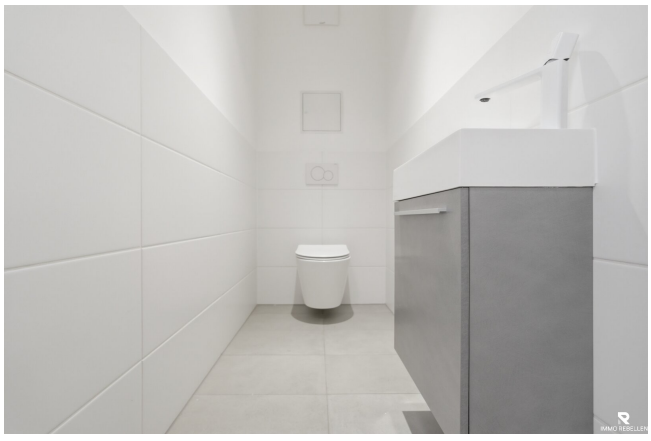












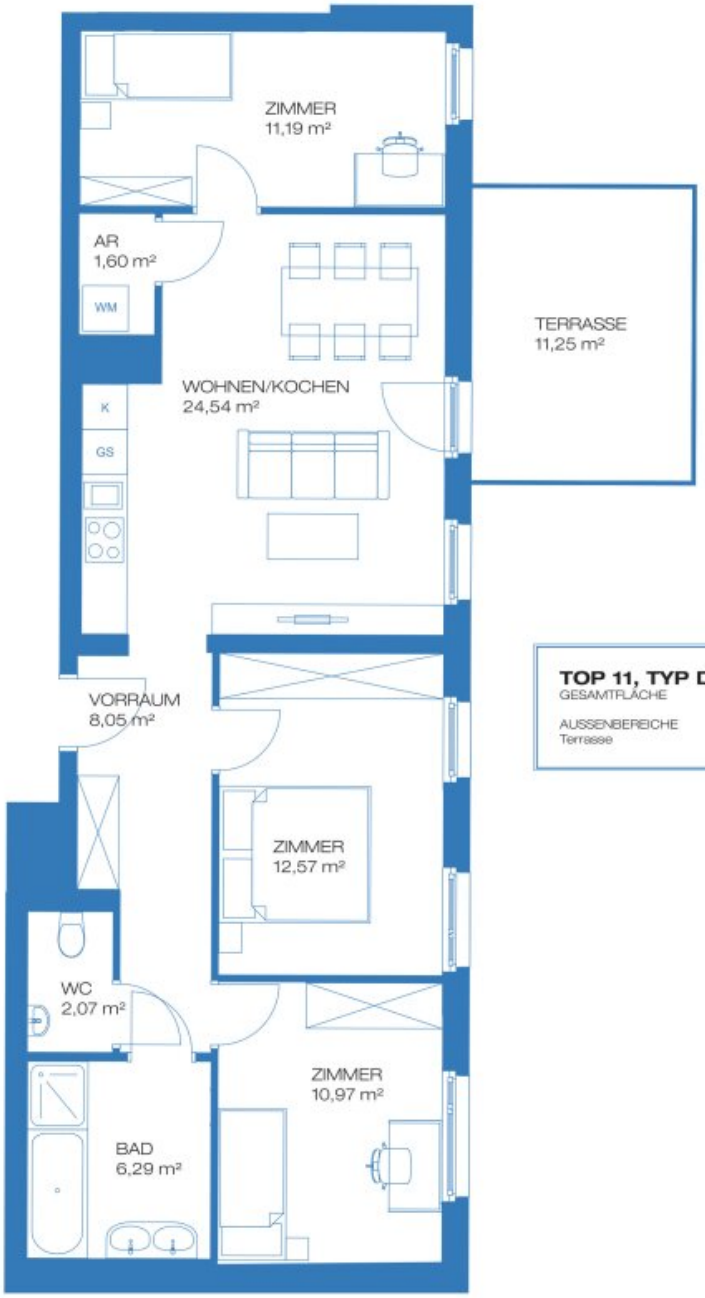







IMMO REBELLEN






**TOP 11, TYP D1**

| | |
|---|---|
| GESAMTFLÄCHE | 77,28 m² |
| AUSSENBEREICHE | |
| Terrasse | 11,25 m² |

# TOP 11 | 1. OBERGESCHOSS

WAGRAMER STRASSE 113, 1220 WIEN

# Objektbeschreibung

**Vermietete Anlagewohnung in der Donaustadt**

Innenhofseitig nahe der Wagramerstraße befindet sich ein modernes Wohnprojekt, das **ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit** verbindet. Die Wohnung ist hell, gut geschnitten und mit hochwertigen Materialien ausgestattet. **Parkettböden, moderne Fliesen, Fußbodenheizung über Fernwärme, außenliegender Sonnenschutz und Lift** sorgen für eine zeitgemäße Ausstattung, die sowohl für Mieter als auch aus Anlegersicht überzeugt.

Diese Einheit ist bereits vermietet und eignet sich daher besonders für Käufer, die eine **bestehende Anlagewohnung mit laufenden Mieteinnahmen** suchen. Durch die großzügige Wohnfläche, die gute Raumaufteilung, die Terrasse, den zugeordneten Tiefgaragenplatz und das professionelle Management durch die Hausverwaltung entsteht eine Anlageform, die für den Investor **praktisch keinen laufenden Aufwand** verursacht.

**HIGHLIGHTS:**

• **Vermietete 4-Zimmer-Anlagewohnung** in guter Lage der Donaustadt

• **Ca. 77,28 m² Wohnfläche** mit großzügiger, gut nutzbarer Raumaufteilung

• **Terrasse mit ca. 11,25 m²**

• **Tiefgaragenplatz TG02 zugeordnet**

• **Hausverwaltung übernimmt das Management – praktisch 0 Aufwand für den Investor**

**DIE GEGENSTÄNDIGE WOHNUNG – TOP 11 IM 1. OBERGESCHOSS**

**Kaufpreis: € 504.000,--** *(Nettopreis +20 % USt., Anlagewohnung inkl. Zubehör)*

**Wohnfläche: ca. 77,28 m²**

**Zimmer: 4**

**Stockwerk: 1. Obergeschoss**

**Ausrichtung: Süd**

**Typ laut Liste: D1**

**Freifläche:** Terrasse ca. 11,25 m²

**Verkaufsfläche:** ca. 82,91 m²

**Parkplatz:** Tiefgaragenplatz TG02

**Zubehör:** Küche und Tiefgaragenplatz

**Lift:** vorhanden

**Miete:** ca. € 1.182,14 netto pro Monat

**Miete p.a.:** ca. € 14.185,68 netto

**Miete p.a. inkl. Zubehör:** ca. € 15.522,72 netto

**Rendite:** ca. 3,08 %

**Vermietung:** seit 01.03.2024

**Großzügige Anlagewohnung mit laufender Vermietung**

Diese Wohnung bietet genau das, worauf viele Anleger achten: eine **gut vermietbare Wohnungsgröße, eine moderne Ausstattung, eine attraktive Freifläche und bereits laufende Mieteinnahmen**. Die ca. 77,28 m² Wohnfläche verteilen sich auf **4 Zimmer** und eignen sich ideal für Mieter, die mehr Platz, getrennt nutzbare Räume und eine gute Anbindung suchen.

Besonders attraktiv ist die **ca. 11,25 m² große Terrasse**, die den Wohnbereich angenehm erweitert und der Wohnung einen klaren Mehrwert gibt. Gerade bei größeren Einheiten ist eine nutzbare Freifläche ein starkes Argument für die **langfristige Vermietbarkeit**.

Die Ausstattung ist modern und alltagstauglich: **Fußbodenheizung über Fernwärme, hochwertige Böden, klare Raumgestaltung und außenliegender Sonnenschutz** sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Durch den Lift ist die Wohnung bequem erreichbar. Zusätzlich bietet der **zugeordnete Tiefgaragenplatz TG02** einen weiteren praktischen Vorteil, der die Wohnung für Mieter besonders interessant macht.

Ein besonderer Vorteil für Anleger ist das **professionelle Management**: Die Wohnungen werden von der **Hausverwaltung gemanagt**, wodurch für den Investor im laufenden Betrieb **praktisch kein Verwaltungsaufwand** entsteht. Die organisatorische Betreuung ist damit bereits strukturiert aufgesetzt – ideal für Käufer, die eine **unkomplizierte Anlage mit bestehenden Mieteinnahmen** suchen.

Aus Anlegersicht überzeugt die Einheit durch nachvollziehbare Kennzahlen: Laut Preisliste

beträgt die monatliche Nettomiete ca. **€ 1.182,14**, die Jahresmiete ca. **€ 14.185,68 netto** bzw. **€ 15.522,72 netto inkl. Zubehör**. Daraus ergibt sich laut Preisliste eine Rendite von ca. **3,08 %**.

**Gute Lage mit starker Infrastruktur**

Die Lage nahe dem Kagraner Platz bietet kurze Wege im Alltag. **Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten** befinden sich in der Umgebung. Auch das **Donau Zentrum** ist rasch erreichbar und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Einkäufe, Gastronomie und Erledigungen.

Die öffentliche Anbindung ist sehr gut: Über die **U1-Station Kagraner Platz** gelangt man schnell Richtung Kagran, Alte Donau, Kaisermühlen-VIC, Praterstern und Stephansplatz. Zusätzlich stehen Straßenbahn- und Busverbindungen, darunter die **Linie 26** sowie mehrere Buslinien, in der Nähe zur Verfügung.

Damit verbindet die Wohnung eine ruhige Wohnsituation mit einer Lage, die für Mieter im Alltag praktisch ist – ein wichtiger Punkt für eine **langfristig gut vermietbare Anlagewohnung**.

**Erfolgshonorar: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.**

Bei den vermieteten Einheiten wurden Beispielbilder verwendet, die nicht der tatsächlichen Wohnung entsprechen, da diese vermietet ist. Maßgeblich ist der jeweilige Wohnungsplan.

Bitte beachten Sie, dass einige Bilder zur besseren Veranschaulichung der Raumwirkung digital möbliert wurden. Der Verkauf erfolgt jedoch unmöbliert.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://immorebellen.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Lucas Taufer, Mobil: +43 664 3585085, Mail: LT@immo-rebellen.at,

steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Ebenso unterstützen wir Sie gerne mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap