Investieren und zurücklehnen – Fully managed, smarte 2-Zimmer-Anlage in der Donaustadt vermietet bis 2029 (Nahe UNO und U1)



Objektnummer: 1837/94

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,54 m²
Nutzfläche:	48,87 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	278.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.688,56 €

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


BEISPIELBILD
Wohnung vermietet bis 2029
IMMO REBELLEN


KI Einrichtungsbeispiel
IMMO REBELLEN


IMMO REBELLEN


IMMO REBELLEN



































Objektbeschreibung

Vermietete 2-Zimmer-Anlagewohnung mit Terrasse 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 kompakte Größe, die gute Raumaufteilung, die Terrasse und das professionelle Management durch die Hausverwaltung entsteht eine Anlageform, die für den Investor **praktisch keinen laufenden Aufwand** verursacht.

HIGHLIGHTS:

• **Vermietete 2-Zimmer-Anlagewohnung** in guter Lage der Donaustadt

• **Ca. 45,54 m² Wohnfläche** mit kompakter, gut nutzbarer Raumaufteilung

• **Terrasse mit ca. 6,65 m²**

• **Bestehende Vermietung seit 01.03.2024** laut Preisliste

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

DIE GEGENSTÄNDIGE WOHNUNG – TOP 07 IM ERDGESCHOSS

Kaufpreis: € 278.000,-- *(Nettopreis +20 % USt., Anlagewohnung)*

Wohnfläche: ca. 45,54 m²

Zimmer: 2

Stockwerk: Erdgeschoss

Ausrichtung: Nord/Süd

Typ laut Liste: B19

Freifläche: Terrasse ca. 6,65 m²

Verkaufsfläche: ca. 48,87 m²

Parkplatz: keiner zugeordnet

Zubehör: Küche

Lift: vorhanden

Miete: ca. € 649,07 netto pro Monat

Miete p.a.: ca. € 7.788,84 netto

Miete p.a. inkl. Zubehör: ca. € 8.225,88 netto

Rendite: ca. 2,96 %

Vermietung: seit 01.03.2024

Kompakte Anlagewohnung mit laufender Vermietung

Diese Wohnung bietet genau das, worauf viele Anleger achten: eine **kompakte Wohnfläche, eine gut vermietbare Größe, eine moderne Ausstattung und bereits laufende Mieteinnahmen**. Die ca. 45,54 m² Wohnfläche verteilen sich auf **2 Zimmer** und eignen sich ideal für Singles, Paare oder Mieter, die eine gut angebundene Wohnung mit Freifläche suchen.

Besonders attraktiv ist die **ca. 6,65 m² große Terrasse**, die den Wohnbereich angenehm erweitert und der Wohnung einen klaren Mehrwert gibt. Gerade bei kompakten 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 und bleibt auch im Alltag praktisch nutzbar.

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. **€ 649,07**, die Jahresmiete ca. **€ 7.788,84 netto** bzw. **€**

8.225,88 netto inkl. Zubehör. Daraus ergibt sich laut Preisliste eine Rendite von ca. **2,96 %**.

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