

## **Anlegerpaket nahe Praterstern – 3 vollmöblierte DG-Maisonetten - langfristig vermietet**



**Objektnummer: 7398/2026015**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	319,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	336,71 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Keller:</b>	19,42 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	2.399.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	7.124,83 €
<b>Betriebskosten:</b>	741,99 €
<b>USt.:</b>	179,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

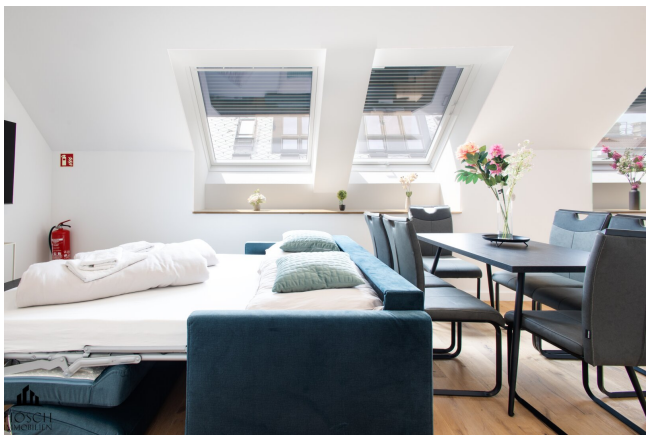


**David-Gabriel Hösch**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7A  
1010 Wien



















HÖSCH  
IMMOBILIEN



HÖSCH  
IMMOBILIEN



HÖSCH  
IMMOBILIEN













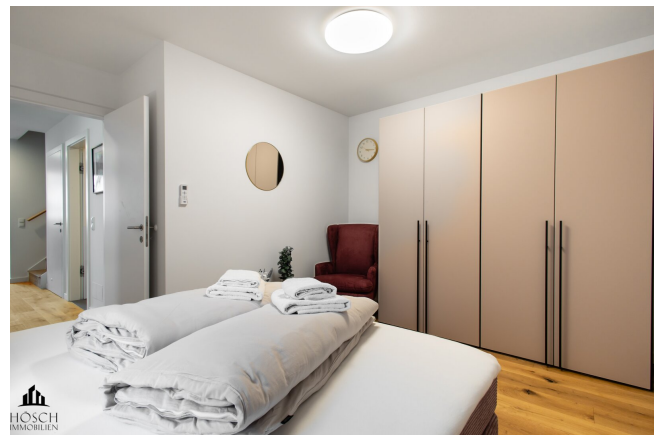
HÖSCH  
IMMOBILIEN



HÖSCH  
IMMOBILIEN



HÖSCH  
IMMOBILIEN

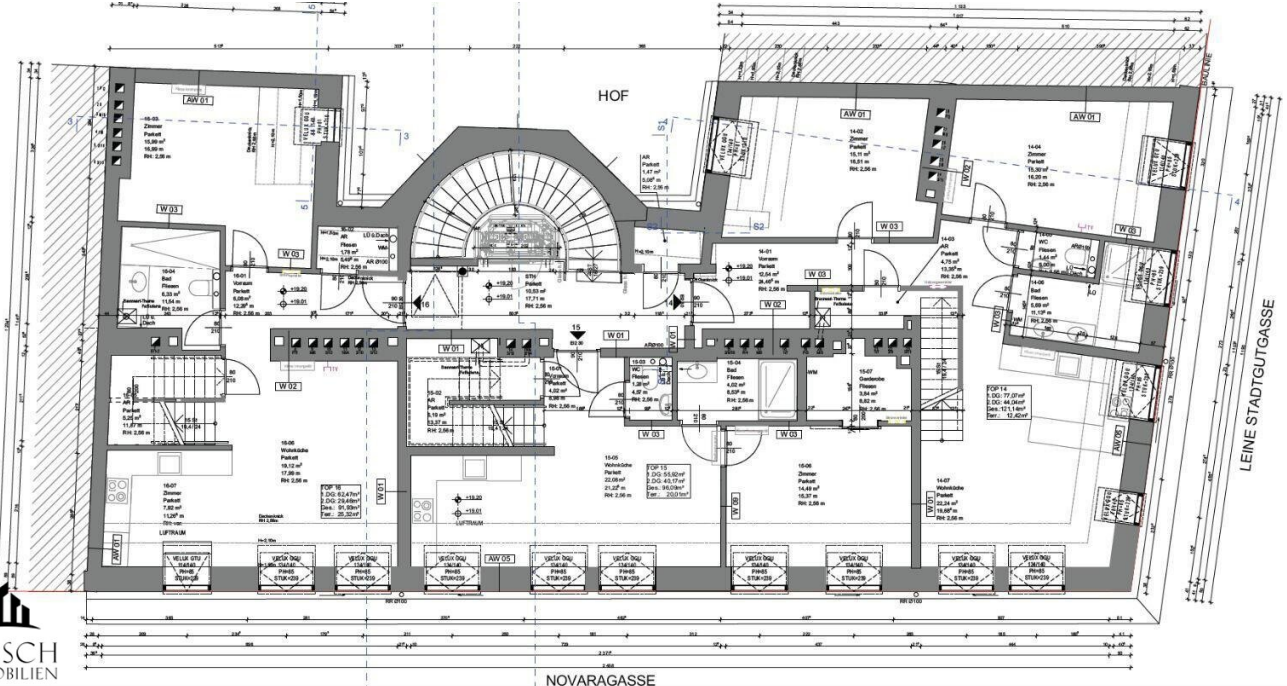






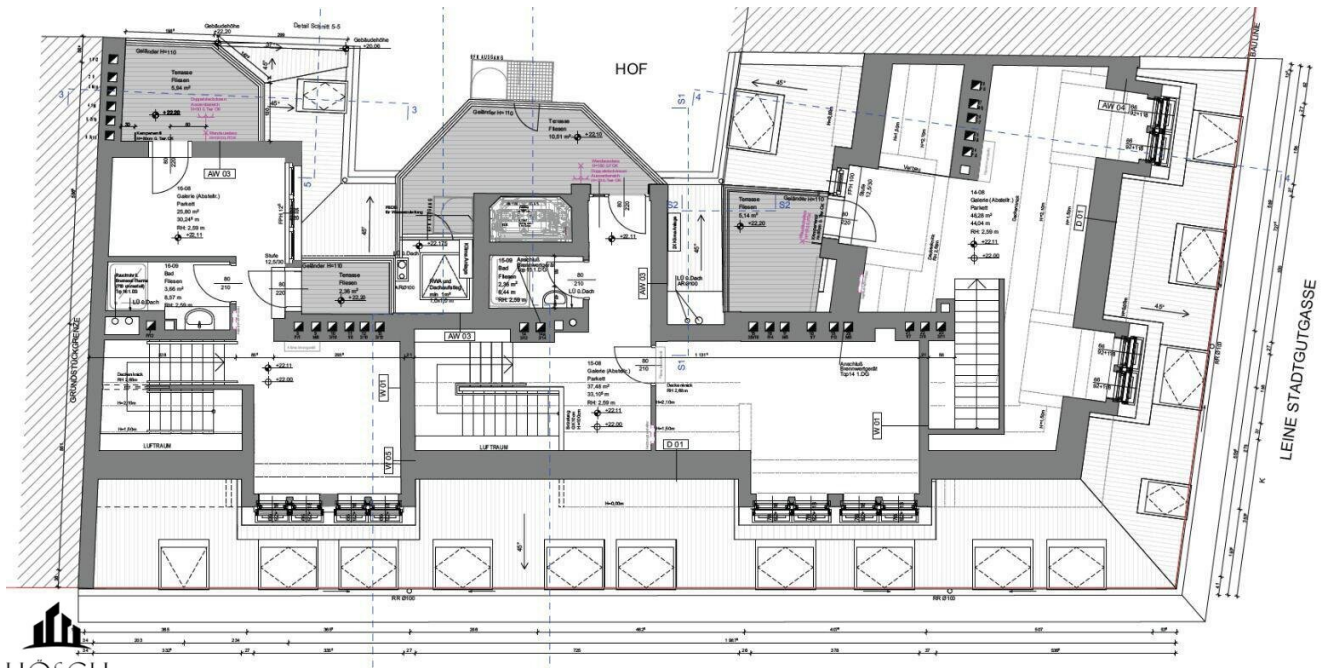






NOVARAGASSE

LEINE STADTGUTGASSE



**2. DACHGESCHOSS**

NOVARAGASSE































































## Objektbeschreibung

\*\*\* Vollmöbliertes Anlegerpaket mit planbarer Einnahmenstruktur: Drei vermietete Dachgeschoss-Maisonetten werden im Paket verkauft – mit langfristigem Mietvertrag, 5-jährigem Kündigungsverzicht des Mieters und einer monatlichen Nettomiete von € 6.000 zzgl. USt und Betriebskosten. \*\*\*

Zum Verkauf gelangt ein hochwertiges Anlegerpaket bestehend aus **drei vollmöblierten Dachgeschoss-Maisonetten** in zentraler Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks, nur wenige Gehminuten vom Praterstern entfernt.

Die drei Einheiten **Top 14, Top 15 und Top 16** befinden sich im neu ausgebauten Dachgeschoss eines Zinshauses und sind jeweils als Maisonette über zwei Ebenen konzipiert. Insgesamt verfügen die Wohnungen über ca. **319,33 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, ca. **57,92 m<sup>2</sup> Terrassenflächen** sowie zugeordnete Kellerabteile. Bei einem 30%igen Ansatz der Terrassenflächen ergibt sich eine gewichtete Nutzfläche von ca. **336,71 m<sup>2</sup>**.

Alle drei Einheiten werden **vollmöbliert verkauft**. Das vorhandene **Inventar samt Küchen** wird mitgekauft und ist im Kaufpreis inkludiert. Die Möblierung inklusive Küchen ist in der bestehenden Mietstruktur bereits berücksichtigt.

Die Wohnungen werden **vermietet verkauft**. Die monatliche Nettomiete beträgt **€ 6.000 zzgl. USt und Betriebskosten**. Der Mietvertrag ist auf **10 Jahre** abgeschlossen; zusätzlich besteht ein **5-jähriger Kündigungsverzicht des Mieters**.

Auf Basis der künftigen Gesamtmiete ergibt sich eine jährliche Gesamtmiete von **€ 75.600,-**. Bezogen auf den Kaufpreis von **€ 2.399.000,-** entspricht dies einer rechnerischen Gesamtmietrendite von ca. **3,15 % p.a.** Da die Gesamtmiete Betriebskosten enthält, handelt es sich hierbei nicht um eine Nettorendite.

### Ihre Highlights

- **3 vermietete Dachgeschoss-Maisonetten** im Paket
- **Vollmöblierter Verkauf** aller drei Einheiten
- **Möblierung im Kaufpreis inkludiert**
- **Kaufpreis: € 2.399.000,-**

- **Monatliche Nettomiete: € 6.000,-- zzgl. USt und Betriebskosten**
- **Jährliche Nettomiete: € 72.000,--**
- **10 Jahre Mietvertrag**
- **5 Jahre Kündigungsverzicht des Mieters**
- **Ca. 319,33 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Ca. 336,71 m<sup>2</sup> gewichtete Nutzfläche inklusive 30 % Terrassenansatz**
- **Ca. 57,92 m<sup>2</sup> Terrassenflächen**
- **Ca. 19,42 m<sup>2</sup> Kellerflächen**
- **Moderne Maisonette-Grundrisse über zwei Ebenen**
- **Terrassenflächen bei allen Einheiten**
- **Lift im Haus**
- **Zentrale Lage nahe Praterstern**

### **Flächen im Überblick**

**Top 14** verfügt über ca. **123,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, Terrassenflächen von insgesamt ca. **12,71 m<sup>2</sup>** sowie ein Kellerabteil mit ca. **4,11 m<sup>2</sup>**.

**Top 15** verfügt über ca. **102,14 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, Terrassenflächen von insgesamt ca. **20,01**

m<sup>2</sup> sowie ein Kellerabteil mit ca. **4,56 m<sup>2</sup>**.

**Top 16** verfügt über ca. **93,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, Terrassenflächen von insgesamt ca. **25,20 m<sup>2</sup>** sowie ein Kellerabteil mit ca. **10,75 m<sup>2</sup>**.

Die Einheiten überzeugen durch helle Wohnbereiche, moderne Grundrisse, Galeriezonen, mehrere Badezimmer, Terrassenflächen und die praktische Aufteilung über zwei Ebenen.

**Kaufpreis:** € 2.399.000,–

**Erfolgshonorar:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **Herr David Hösch** gerne unter **+43 660 379 17 59** zur Verfügung.

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 <1.000m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap