

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



**Objektnummer: 1837/106**

**Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,11 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	61,96 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	391.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.310,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



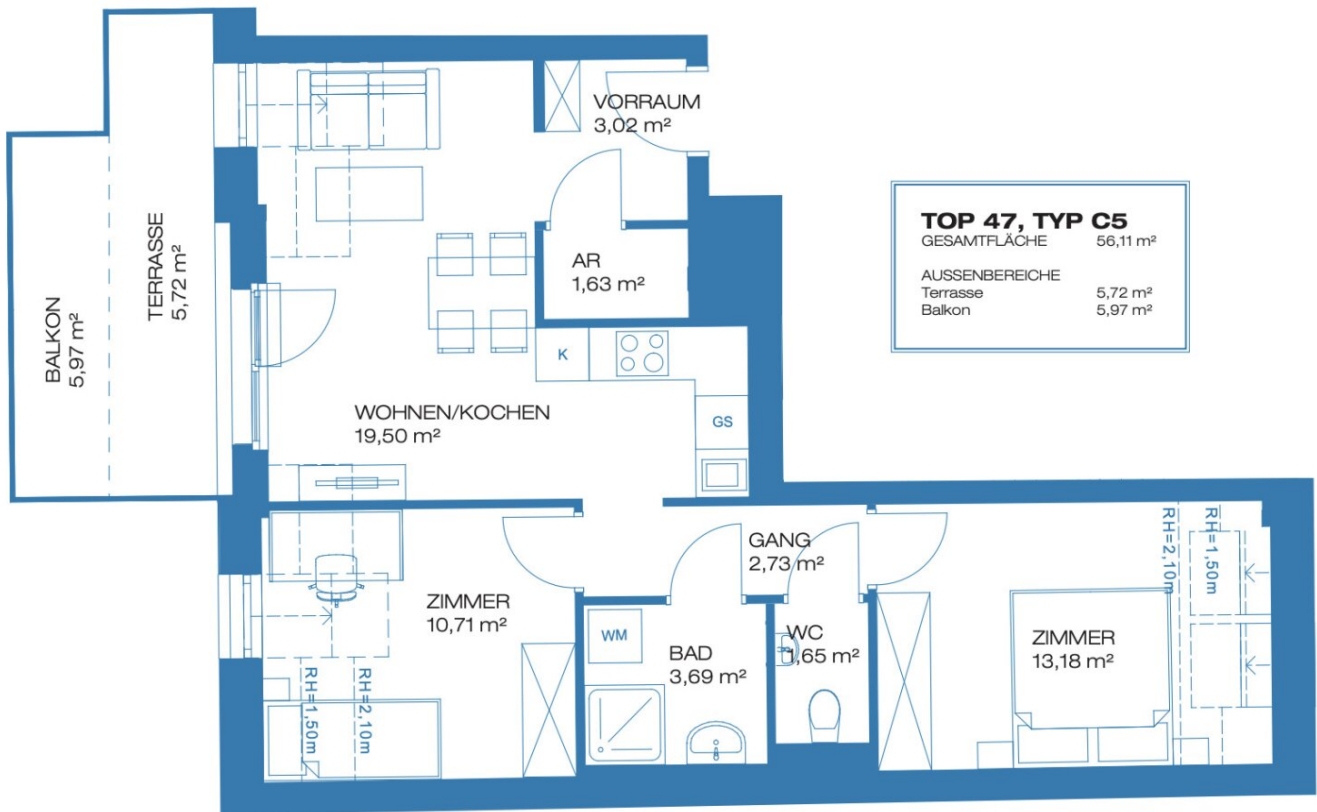
**Lucas Taufer**

ImmoRebellen GmbH  
Jägerstraße 12/19









# Objektbeschreibung

## Vermietete 4-Zimmer-Anlagewohnung mit Terrasse und Tiefgaragenplatz 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 Anlagewohnung** in guter Lage der Donaustadt
- **Fußbodenheizung über Fernwärme in allen Räumen**
- **Sehr gute öffentliche Anbindung nahe Kagraner Platz (U1)**
- **Hausverwaltung übernimmt das Management – praktisch 0 Aufwand für den Investor**

### DIE GEGENSTÄNDIGE WOHNUNG – TOP 47 IM DACHGESCHOSS

**Kaufpreis: € 391.000,-- (Nettopreis + 20 % USt., Anlagewohnung inkl. Zubehör)**

**Wohnfläche:** ca. 56,11 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 3

**Stockwerk:** Dachgeschoss

**Ausrichtung:** West/Ost

**Freifläche:** Balkon ca. 5,97 m<sup>2</sup> und Terrasse ca. 5,72 m<sup>2</sup>

**Verkaufsfläche:** ca. 61,96 m<sup>2</sup>

**Parkplatz:** keiner

**Zubehör:** Küche

**Lift:** vorhanden

**Miete:** ca. € 949,01 netto pro Monat

**Miete p.a.:** ca. € 11.388,12 netto

**Miete p.a. inkl. Zubehör:** ca. € 11.814,72 netto

**Rendite:** ca. 3,02 %

**Vermietung:** seit 01.04.2025

Nicht die Wohnung die Sie suchen? Es sind über 10 Wohnungen im Haus verfügbar - teils vermietet, teils bestandsfrei. Kontaktieren Sie uns für mehr Informationen!

### **Attraktive Anlagewohnung mit laufender Vermietung**

Diese Einheit bietet eine **solide Grundlage für Käufer**, die eine bereits vermietete Immobilie mit **laufenden Einnahmen** suchen. Die Wohnung überzeugt durch eine **gut nutzbare Raumaufteilung**, eine **moderne Ausstattung** und eine **Freifläche**, die den Wohnwert zusätzlich erhöht.

Besonders vorteilhaft ist die Kombination aus **zeitgemäßer Ausstattung** und **praktischer Nutzbarkeit**. **Fußbodenheizung über Fernwärme**, hochwertige Böden, klare Grundrisse und **außenliegender Sonnenschutz** schaffen ein angenehmes Wohngefühl und machen die Wohnung für Mieter langfristig attraktiv. Auch die **bequeme Erreichbarkeit über den Lift** unterstreicht die Alltagstauglichkeit des Objekts.

Ein weiterer Pluspunkt aus Investorensicht ist das **professionelle Management durch die Hausverwaltung**. Dadurch wird der laufende Betrieb strukturiert betreut und der **Verwaltungsaufwand für den Käufer auf ein Minimum reduziert**.

Durch die **bestehende Vermietung**, die **nachvollziehbaren Kennzahlen** und die **gute Vermietbarkeit** eignet sich diese Einheit besonders für Käufer, die eine **unkomplizierte Immobilienanlage mit laufenden Mieteinnahmen** suchen.

**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.

**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) - <https://immorebellen.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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