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



Objektnummer: 1837/103

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,91 m²
Nutzfläche:	94,25 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	564.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.984,08 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19
1200 Wien


BEISPIELBILD
Wohnung vermietet bis 2029
IMMO REBELLEN


BEISPIELBILD
Wohnung vermietet bis 2029


BEISPIELBILD
Wohnung vermietet bis 2029



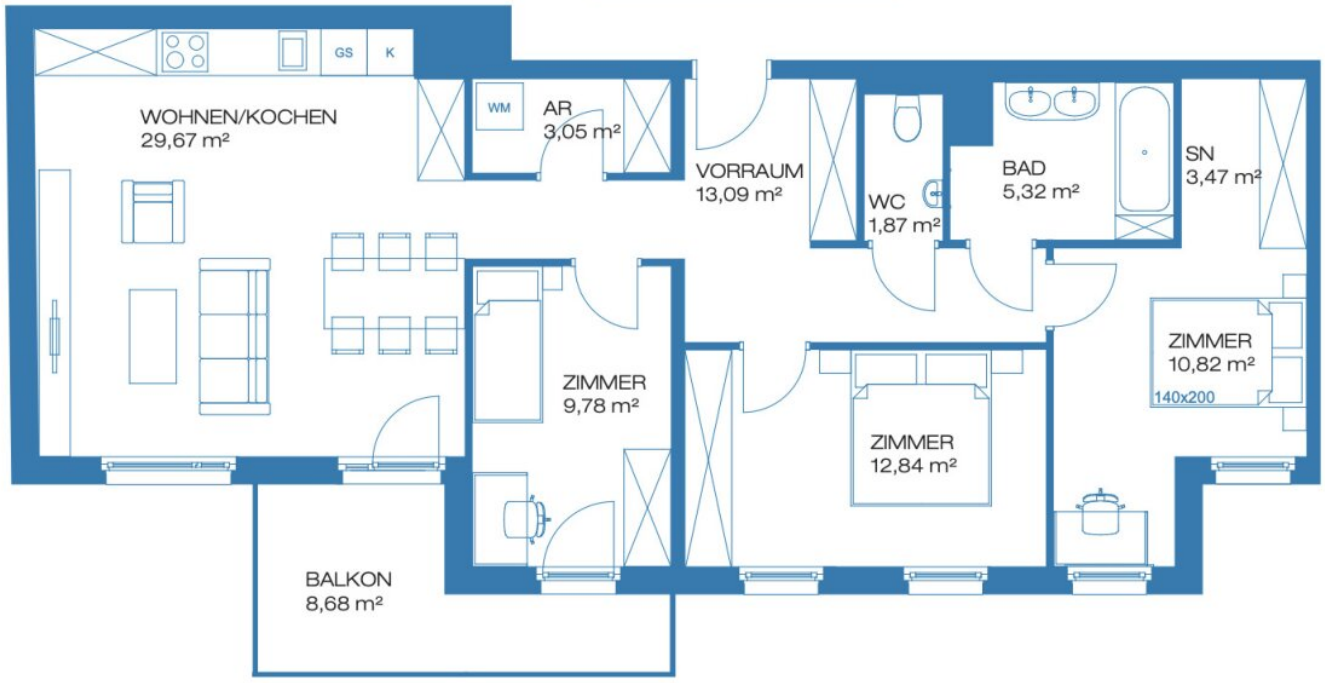






TOP 27, TYP D2

GESAMTFLÄCHE	89,91 m²
AUSSENBEREICHE	
Balkon	8,68 m²



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 27 IM 3. OBERGESCHOSS

Kaufpreis: € 564.000,-- **(Nettopreis + 20 % USt., Anlagewohnung inkl. Zubehör)**

Wohnfläche: ca. 89,91 m²

Zimmer: 4

Stockwerk: 3. Obergeschoss

Ausrichtung: Süd

Typ laut Liste: D2

Freifläche: Balkon ca. 8,68 m²

Verkaufsfläche: ca. 94,25 m²

Parkplatz: keiner

Zubehör: Küche

Lift: vorhanden

Miete: ca. € 1.474,18 netto pro Monat

Miete p.a.: ca. € 17.690,16 netto

Miete p.a. inkl. Zubehör: ca. € 18.120,12 netto

Rendite: ca. 3,21 %

Vermietung: seit 01.01.2025

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

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