

***** 5+3 % RENDITE - ERSTBEZUG - KOMPLETT MÖBLIERT
- 200 m² FREIFLÄCHE - ANLEGERWOHNUNG - U2 / U4
SCHOTTENRING *****

5+3% RENDITE

Erstbezug Anlegerwohnung

1020 - Grenze zu 1010

Objektnummer: 454

Eine Immobilie von AES Consulting GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien, Innere Stadt
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,10 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 99,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,86
Kaufpreis:	400.000,00 €
Kaufpreis / m²:	7.677,54 €
Betriebskosten:	110,79 €
USt.:	11,08 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Chinara Tuganbayeva

AES Consulting GmbH
Taubstummengasse 13 / 5a

reale Fotos

keine 3D-Visualisierung













Augarten



🚶 4 min

Karmelitermarkt



🚶 4 min



🚶 2 min



🚶 1 min

Donaukanal

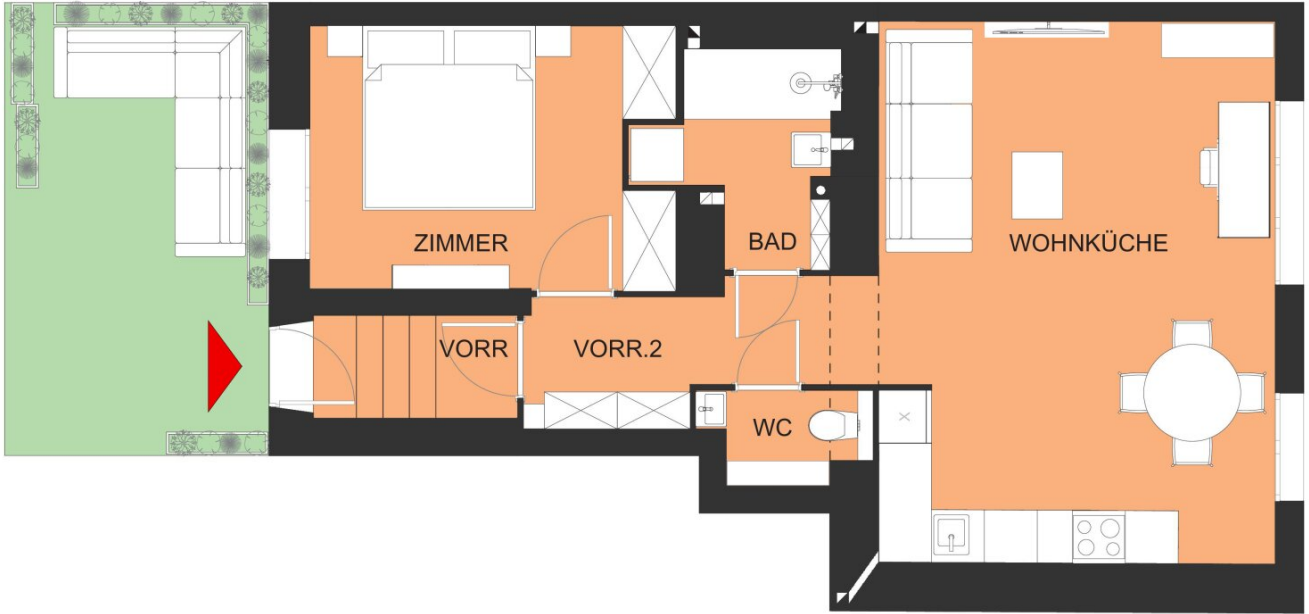


🚶 2 min

Stephansplatz



🚶 16 min



Objektbeschreibung

Komplett möblierte Erstbezug-Wohnung in begehrter Lage des 2. Bezirk, direkt an der Grenze zum 1. Bezirk.

Eine äußerst gut aufgeteilte, helle 2-Zimmer-Anlegerwohnung, in sehr gefragter Lage - nur zwei Schritten vom Donaukanal und dem 1. Bezirk entfernt.

Ausgezeichnete Vermietbarkeit - **Top-Zustand nach hochwertiger Kernsanierung in begehrter Lage, sowie komplette Design-Möblierung.**

Monatsweise Vermietung:

Realistischer Mietertrag: ca. EUR 1.675 netto / Monat

Nettomiettertrag pro Jahr: ca. EUR 20.100

Rendite: ca. 5,00 % p.a.

Klassische Vermietung:

Realistischer Mietertrag: ca. EUR 1.100 netto / Monat

Nettomiettertrag pro Jahr: ca. EUR 13.200

Rendite: ca. 3,30 % p.a.

Wertentwicklung ca. 3,00 % pro Jahr (entspricht erwarteter realer Inflation).

Bei professioneller Bewirtschaftung als **Kurzzeitvermietung** kann auch eine höhere Rendite (**ca. 7,00 % p.a.**) möglich sein.

Die Wohnung kann entweder mit bestehendem Mietvertrag oder bestandsfrei zur Eigennutzung bzw. Eigenvermietung erworben werden.

Eine attraktive Vermögensanlage in zentraler Lage mit sehr guter Nachfrage am Wiener Mietmarkt.

Angaben zu Mieterträgen und Renditen beruhen auf aktuellen Marktannahmen und

Erfahrungswerten und erfolgen ohne Gewähr.

Diese Wohnung ist ein **Erstbezug nach Kernsanierung** und steht in ihrer Qualität einem Neubau gleich -

alles ist neu, von der Eingangstür über die Fenster und sämtliche Oberflächen bis hin zur Raumaufteilung, sämtlichen Leitungen, der Heizung usw.

Durch den Zugang zur Wohnung direkt von einem großen und hellen Innenhof – Gefühl von eigenem Haus fast im 1. Bezirk!

auch Mietkauf bzw. Teilzahlung auf maximal 3 bis 5 Jahre ist möglich. Details auf Anfrage.

Der Innenhof ist ca. **200 m² groß** und liegt direkt vor der Wohnungstür. Dieser ist als Allgemeinfläche gewidmet und wird gerne als **halb-private Freifläche** mit einigen ruhigen Ecken genutzt.

- **Bestlage im 2. Bezirk, zwei Gassen vom 1. Bezirk entfernt**
- **absolut ruhige Gasse, wo "nix los" ist**
- **großer ruhiger Innenhof direkt vor der Tür**
- **hochwertige Design-Möbel und Ausstattung**

- **geräumiges helles Wohnzimmer mit offener Küche und Möglichkeit für Kaminanschluss**
- **großes ruhiges Schlafzimmer**
- **praktischer Vorraum**

- **Design-Badezimmer**
- **separate Toilette**
- **trockenes Kellerabteil**

2 Zimmer, Wohnnutzfläche ca. 52 m² + nützliches Kellerabteil ca. 2,5 m²

+ große Freifläche im Innenhof direkt vor der Wohnungstür (Allgemeinfläche)

Nutzen Sie die Vorteile einer Erstbezug-Wohnung mit ausgezeichneter Infrastruktur:

- + Erstbezug nach Komplettsanierung
- + zentrale Lage am Karmelitermarkt, Augarten und Donaukanal
- + komplett möbliert mit Design-Möbeln und Elementen
- + hochwertige Eichenholzböden in den Wohnräumen
- + Designer-Badezimmer und Toilette
- + Designer-Licht und Innentüren
- + alles neu – Fenster, Elektrik, Heizung, Türen, Wände, Sanitär
- + neue einbruchshemmende Sicherheitstüre sowie moderne Vaillant-Therme
- + Dreifachverglasung bei neuen modernen Isolierfenster
- + unabhängige Gasetagenheizung
- + Walk-in Dusche sowie WM-Anschluss im Bad

+ Glasfaser Magenta-Anschluss für das ultraschnelle Internet

Diese absolut ruhige, helle, gemütliche und moderne **Erstbezug City-Wohnung** befindet sich in der Schreygasse 19 – ums Eck vom Karmelitermarkt, grünen Augarten sowie Donaukanal und 300 m vom Schottenring sowie dem 1. Bezirk entfernt. Nur 200m von U2 / U4 Schottenring – mit **ausgezeichneter Infrastruktur und Verkehrsanbindung** in der unmittelbaren Umgebung.

Das naheliegende Umfeld hat einen sehr **urbanen Charakter** und verfügt über eine **umfassende Nahversorgung** (Supermärkte, Bäcker, Fitnesscenter, etc.) sowie eine große Auswahl an Gastronomiebetrieben.

Der malerische Augarten zum Entspannen und für alle möglichen sportlichen Aktivitäten **sowie der pulsierende Donaukanal** mit dem Nachleben **liegen vor der Tür.**

Die Wohnung liegt im Hochparterre eines 6-geschossigen Neubauhauses aus den 60-er Jahren – uns ist **hell und absolut ruhig**. Die Wohnanlage ist sehr gepflegt. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über den großen Innenhof und gibt das **Gefühl eines eigenen Hauses mitten in der Großstadt.**

Sie begeistert mit **moderner Ausstattung**, perfekter Raumaufteilung sowie hellen gemütlichen Räumen. Sie ist nach **Südwesten** und Nordosten ausgerichtet und bietet daher ein ausgeglichenes Raumklima sowie eine Möglichkeit zum Durchziehen.

Die Wohnung verfügt über einen sehr praktischen Grundriss, die Wohnräume sind freundlich und ausgesprochen hell, das Badezimmer und Toilette sind separat. Geheizt wird mit unabhängiger **Gas-Etagenheizung.**

Laufende monatliche Kosten brutto:

Betriebskosten € 121,87

Reparaturfonds € 82,80

GESAMT € 204,67

Reparaturrücklage des Hauses weist ein **Guthaben von ca. 200.000 €** auf.

Mit einer Sanierung und Wärmedämmung der Fassade wurde bereits begonnen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

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