

**EIGENHEIM ODER ANLAGEIMMOBILIE mit 6 % Rendite für  
Investoren – 5-jährige Mietgarantie durch den Verkäufer**



**Objektnummer: 2500**

**Eine Immobilie von Immobilien Klein**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1080 Wien,Josefstadt     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1969                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenovierungsbed |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 98,86 m²                 |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                        |
| <b>WC:</b>                           | 1                        |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 66,40 kWh / m² * a     |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,15                   |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 590.000,00 €             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 224,99 €                 |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 106,83 €                 |
| <b>USt.:</b>                         | 41,21 €                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Sabine Klein**

Immobilien Sabine Klein e.U.  
Salmgasse 16/10  
1030 Wien

T + 43 676 33 33 668  
H +43 676 3333 668

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

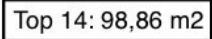


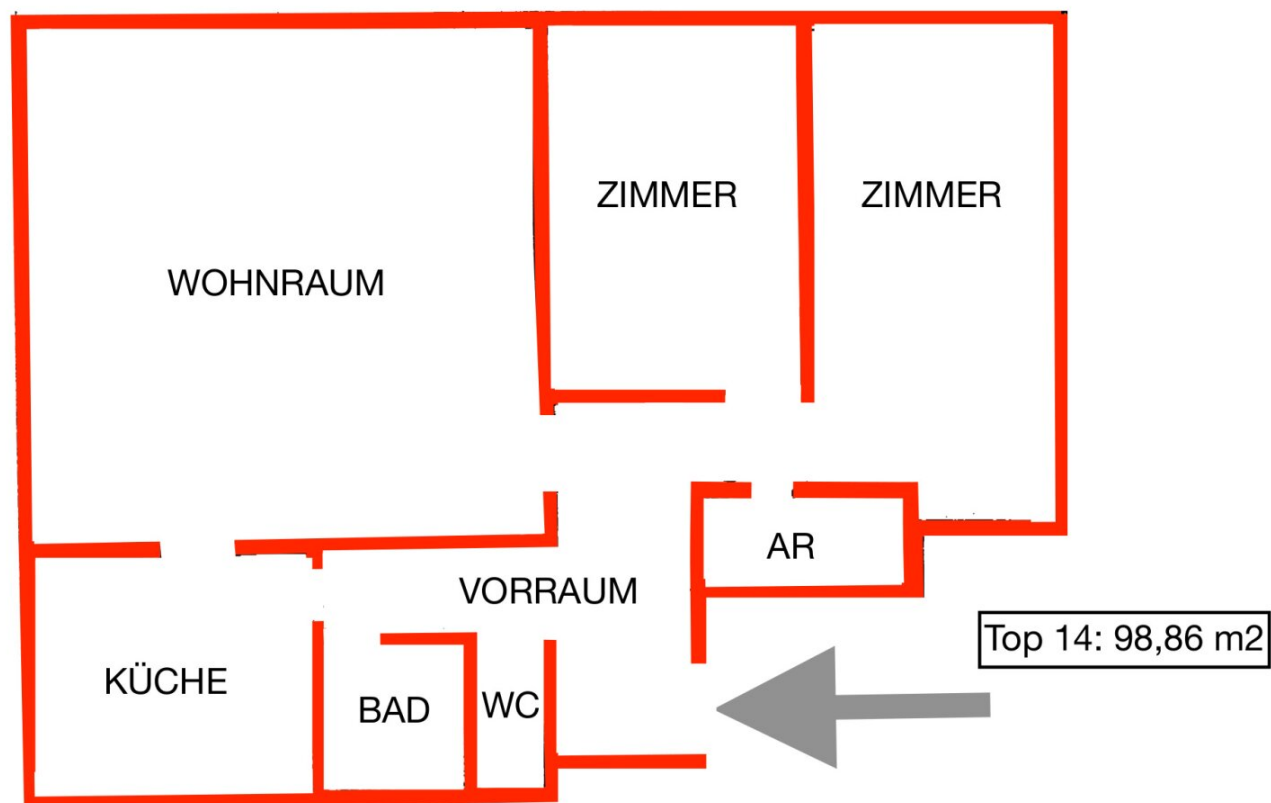


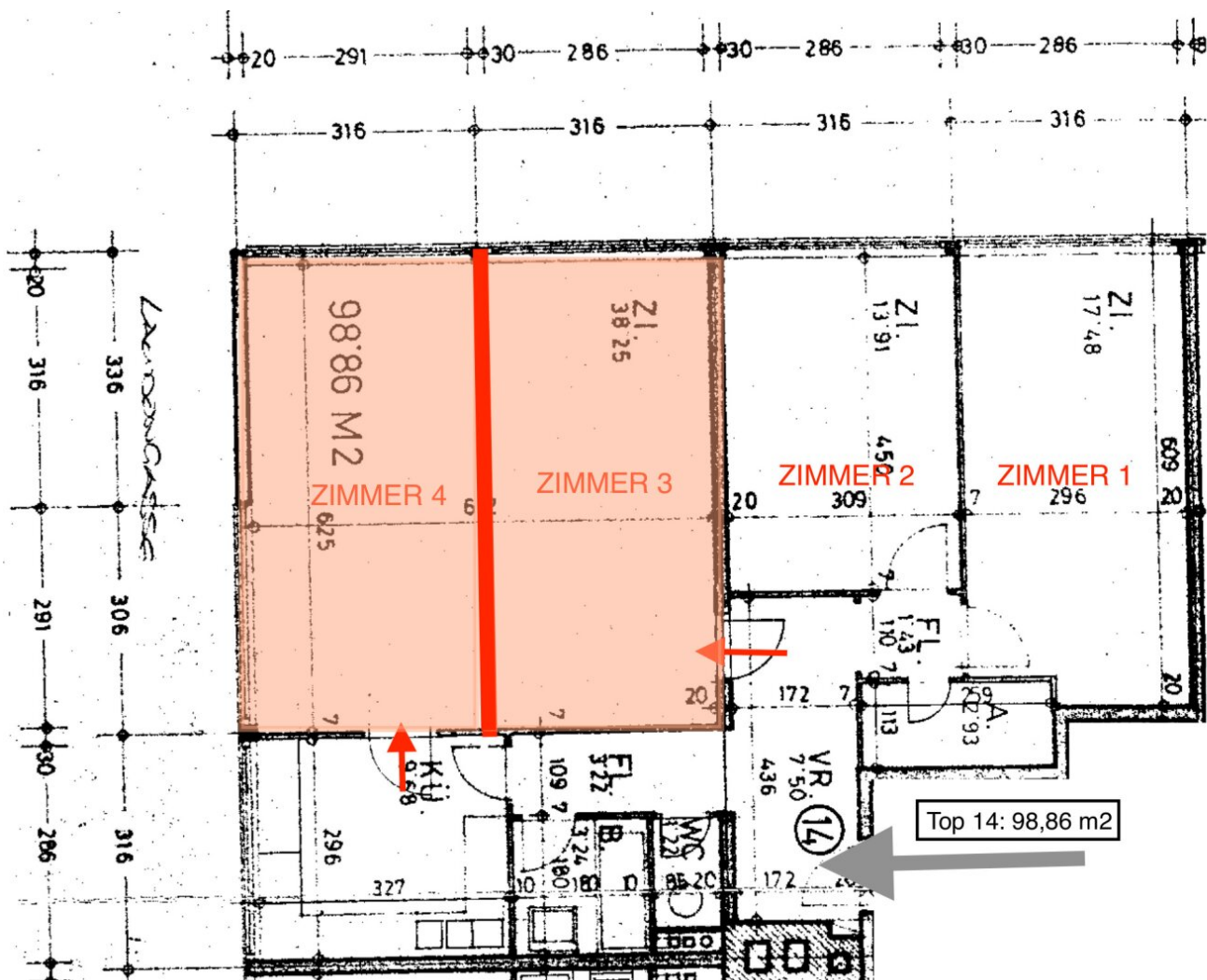












## Objektbeschreibung

**EIGENHEIM ODER ANLAGEIMMOBILIE mit 6 % Rendite für Investoren – 5-jährige Mietgarantie durch den Verkäufer**

ATTRAKTIVE IMMOBILIE ALS

- EIGENHEIM ODER
- ANLAGEIMMOBILIE MIT SOFORTIGEN MIETEINNAHMEN – Verkäufer bleibt Mieter – keine Leerstandsgefahr – sofortige Mieteinnahmen – 6 % Rendit
- MIETVORAUSZAHLUNG für das erste Jahr durch Mieter garantiert

Der Verkäufer bietet dem Käufer die Möglichkeit, die Immobilie unmittelbar nach dem Verkauf selbst zu mieten und einen langfristigen Mietvertrag mit einer Laufzeit von fünf Jahren abzuschließen.

Die Miete ist so festgelegt, dass dem Investor eine jährliche Bruttorendite von 6 % auf den Kaufpreis unter folgenden Bedingungen sichergestellt ist:

- Untervermietung ist zulässig.
- Airbnb-Vermietungen sind nicht zulässig.
- Die Nebenkosten, einschließlich Wasser, Strom und Heizung, sowie die Kosten für die Hausverwaltung trägt der Verkäufer.

**HELLE WOHNUNG MITTEN IM 8. BEZIRK IM 4. LIFTSTOCK**

Diese großzügige ca. 99 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten

Wohnlagen Wiens – mitten in der charmanten Josefstadt. Die Wohnung überzeugt durch ihre hellen, großzügig geschnittenen Räume und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: sowohl als ideale WG-Wohnung als auch als komfortables Zuhause für Familien. Derzeit hat die Wohnung noch 4 Zimmer und war als WG-Wohnung genutzt. Mit wenig Aufwand könnte man die nachträglich eingebaute Rigipswand im Wohnzimmer entfernen und eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung wieder herstellen.

#### **RAUMAUFTEILUNG:**

- Vorraum
- Küche
- Wohnraum (derzeit wurde der Wohnraum durch eine Rigipswand in 2 Zimmer geteilt)
- 2 Zimmer
- Bad mit Badewanne
- separates WC
- Abstellraum
- Kellerabteil

#### **AUSSTATTUNG:**

- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
- Parkettboden, Laminatboden und Fliesen
- Badewanne

- Gaszentralheizung
- Waschküche
- Fahrradraum
- Kellerabteil

### **ZUSTAND:**

abgewohnter Zustand - renovierungs-/sanierungsbedürftig

### **LAGE UND INFRASTRUKTUR:**

Die Wohnung befindet sich in ausgezeichneter Lage im Herzen des 8. Bezirks und bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und hoher Lebensqualität. Die Umgebung zeichnet sich durch charmante Altbauten, kleine Cafés, vielfältige Gastronomie sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten aus.

Besonders attraktiv ist die Nähe zu mehreren beliebten Grün- und Erholungsflächen:

- Der Schönbornpark lädt mit großzügigen Grünflächen, Spielplätzen und Sitzmöglichkeiten zum Entspannen, Sporteln oder Verweilen ein.
- Der nahegelegene Hamerlingpark bietet zusätzliche Freizeit- und Sportmöglichkeiten mitten im Bezirk.
- Auch der Volksgarten sowie der Rathauspark sind in kurzer Zeit erreichbar und erweitern das Naherholungsangebot erheblich.

Die hervorragende Infrastruktur bietet außerdem:

- zahlreiche Supermärkte, Bäckereien und Drogerien in Gehweite

- beliebte Cafés und Restaurants rund um Josefstadt und Lerchenfelder Straße
- sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung durch Straßenbahn- und U-Bahnlinien
- schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt sowie der Universitäten

Die Lage eignet sich ideal für alle, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität und guter Freizeitgestaltung verbinden möchten.

#### **ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:**

- U6 Josefstätter Straße
- Straßenbahn Linie 5, 33
- Bus 13A

#### **RESÜMEE:**

Eine seltene Gelegenheit, eine großzügige Wohnung in absoluter Bestlage der Josefstadt zu erwerben bzw. zu mieten. Ob als stilvolle Familienwohnung oder als attraktive WG – diese Immobilie vereint urbanes Wohnen, Lebensqualität und Flexibilität auf ideale Weise.

#### **ZÖGERN SIE NICHT UND SCHICKEN SIE EINE ANFRAGE!**

-----

**HOME or INVESTMENT PROPERTY with 6% return for investors –5-year rental guarantee from the seller**

ATTRACTIVE PROPERTY AS

- A HOME OR

- **AN INVESTMENT PROPERTY WITH IMMEDIATE RENTAL INCOME** – Seller remains the tenant – no vacancy – immediate rental income – 6% return
- **RENT PAYMENT IN ADVANCE for the first year guaranteed by the tenant**

The seller is offering the buyer the option to rent the property themselves immediately after the sale and to enter into a long-term tenancy agreement for a term of five years.

The rent is set at a level that provides the investor with an annual gross return of 6% on the purchase price with the following conditions:

- Subletting is permitted.
- Airbnb rentals are not permitted.
- Utility costs, including water, electricity and heating, and property management cost shall be borne by the Seller.

### **BRIGHT FLAT IN THE HEART OF THE 8TH DISTRICT ON THE 4TH FLOOR (WITH LIFT)**

This spacious flat, measuring approx. 99 m<sup>2</sup>, is situated in one of Vienna's most sought-after residential areas – right in the heart of the charming Josefstadt district. The flat impresses with its bright, spacious rooms and offers a wide range of possibilities: it is ideal both as a shared flat and as a comfortable home for families. The flat currently has 4 rooms and was previously used as a shared flat. With minimal effort, the plasterboard partition wall in the living room – which was fitted at a later date – could be removed to restore the flat to a spacious 3-room layout.

#### **LAYOUT:**

- Entrance hall
- Kitchen
- Living room (currently divided into two rooms by a plasterboard wall)

- 2 bedrooms
- Bathroom with bath
- Separate toilet
- Storage room
- Cellar compartment

**FITINGS:**

- Plastic windows with triple glazing
- Parquet flooring, laminate flooring and tiles
- Bath
- Gas central heating
- Laundry room
- Bicycle storage
- Cellar compartment

**CONDITION:**

Worn condition – in need of renovation/refurbishment

## **LOCATION AND INFRASTRUCTURE:**

The flat is situated in an excellent location in the heart of the 8th district and offers the perfect combination of urban living and a high quality of life. The neighbourhood is characterised by charming old buildings, small cafés, a diverse range of restaurants and numerous shopping opportunities.

Particularly attractive is its proximity to several popular green spaces and recreational areas:

Schönbornpark, with its spacious green areas, playgrounds and seating areas, invites you to relax, exercise or simply linger.

The nearby Hamerlingpark offers additional leisure and sporting facilities right in the heart of the district.

The Volksgarten and Rathauspark are also within easy reach and significantly expand the range of local recreational options.

The excellent infrastructure also offers:

numerous supermarkets, bakeries and chemists within walking distance

popular cafés and restaurants around Josefstadt and Lerchenfelder Straße

very good public transport links via tram and underground lines

quick access to the city centre and the universities

The location is ideal for anyone wishing to combine urban living with a high quality of life and good leisure facilities.

## **PUBLIC TRANSPORT LINKS:**

- U6 Josefstätter Straße
- Tram lines 5 and 33
- Bus 13A

- SUMMARY:

A rare opportunity to purchase or rent a spacious flat in a prime location in Josefstadt. Whether as a stylish family home or an attractive shared flat – this property perfectly combines urban living, quality of life and flexibility.

**DON'T HESITATE – SEND US AN ENQUIRY!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap