ca. 6 % IST Nettorendite mit durchdachtem WG Sondervermietungskonzept in 1100 Wien



Objektnummer: 5924/38

Eine Immobilie von immohelfer Vermarktungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1885
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	59,59 m²
Nutzfläche:	59,59 m²
Zimmer:	5
Heizwärmebedarf:	E 155,03 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,51
Kaufpreis:	209.900,00 €
Betriebskosten:	138,83 €
USt.:	14,02 €

Infos zu Preis:

Netto an Eigentümer (USt-Option): nach Agentur 13% netto, BK netto und Energie netto.

Ihr Ansprechpartner



Adrian Heinricher

immohelfer Vermarktungs GmbH
Weißgerberlände 44-46/19
1030 Wien

T +4368120169205

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Ver















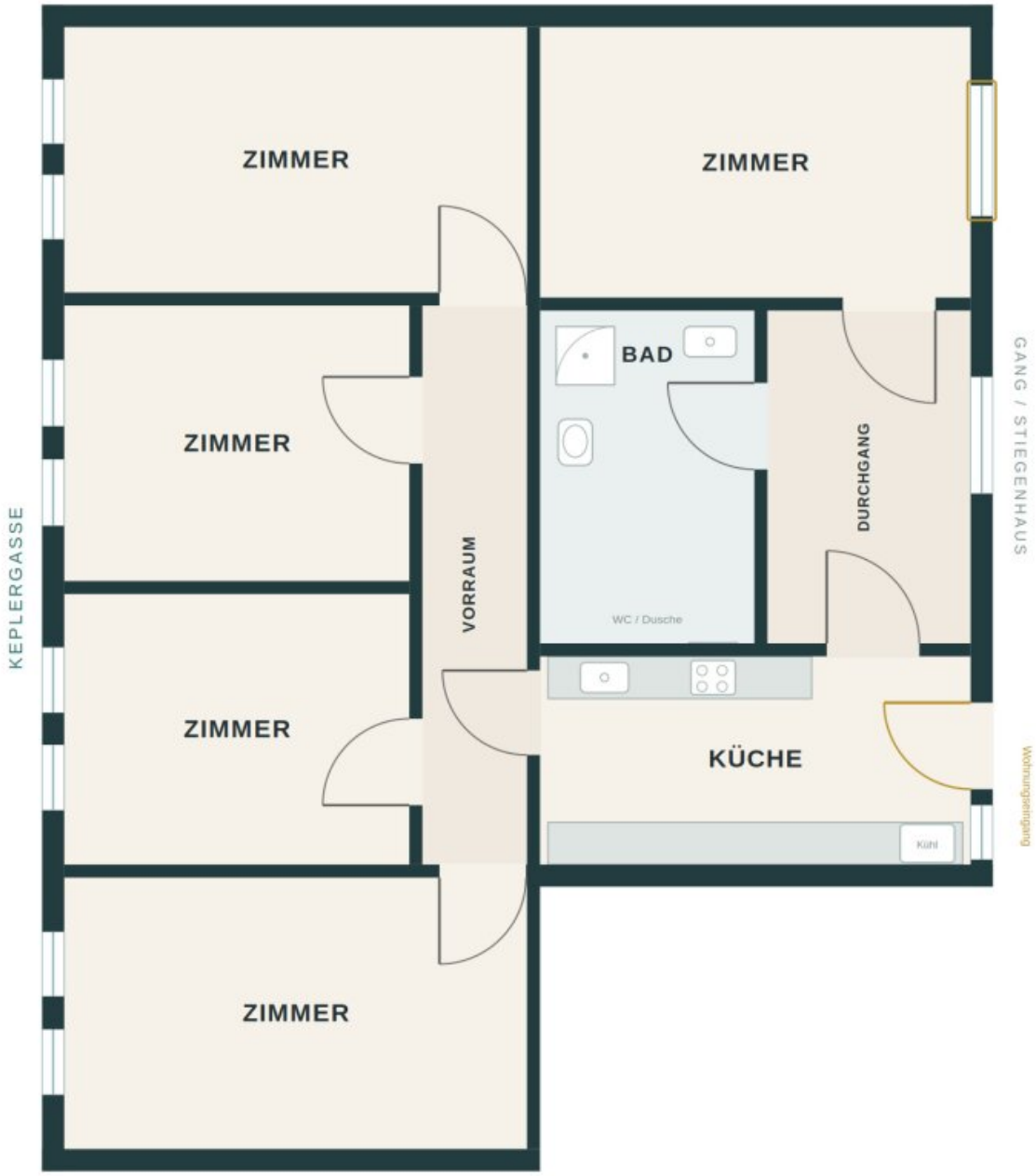






Grundriss

Top 9 und Top 8 zusammengelegt zu einer Wohnung



LEGENDE

- Fenster (zum Gang/Stiegenhaus)
- Neues Fenster (ehem. Eingang Top 9)
- Tür
- Durchgang und Vorraum
- Wohnungseingang

Schematisch, nicht maßstabsgetreu.

Objektbeschreibung

Anlegerobjekt mit durchdachtem WG-Vermietungskonzept in 1100 Wien.

Diese Altbauwohnung befindet sich in einem 1885 errichteten und in den letzten Jahren umfassend sanierten Gründerzeithaus in Favoriten. Durch die Zusammenlegung der beiden Einheiten Top 8 und Top 9 entstand eine Wohnung mit rund 59,59 m² Nutzfläche und 5 separaten Zimmern im Erdgeschoss, die optimal für die zimmerweise Vermietung an eine Wohngemeinschaft konzipiert ist.

Statt einer einzelnen Miete werden die Zimmer einzeln vermietet, in der Regel für jeweils rund drei bis sechs Monate, wodurch sich eine attraktive Rendite erzielen lässt. Die Wohnung ist bereits vermietet und wirft laufende Erträge ab.

Das Haus wurde in den vergangenen Jahren grundlegend modernisiert. Fassade, Stiegenhaus und Steigleitungen wurden erneuert, eine neue Gegensprechanlage wurde installiert und es wurde eine Aufzugsanlage errichtet, die alle Geschosse erschließt. Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgen über eine Gaskombitherme.

Mieteinnahmen und Cashflow:

Die Wohnung wird aktuell über eine Agentur als Wohngemeinschaft betrieben und vermietet. Die durchschnittliche All-in-Miete beträgt rund 2.003 Euro pro Monat brutto (Basis November 2025 bis Juni 2026). Alle nachstehenden Ergebnisse sind netto gerechnet. Der Käufer kann die bestehende Agentur übernehmen oder das WG-Konzept selbst betreiben.

Nach Abzug der Agenturgebühr, der Betriebskosten netto sowie Strom, Gas und Internet netto verbleibt ein durchschnittlicher Nettoertrag von rund 1.103 Euro pro Monat, das entspricht rund 13.237 Euro pro Jahr.

Bezogen auf die Gesamtinvestition inklusive Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragung und 3 Prozent Maklerprovision) entspricht das einer Nettorendite von knapp 6 Prozent bei Übernahme der Agentur und über 7 Prozent bei Eigenbetrieb. Ein Zimmer steht derzeit leer. Ab Oktober ist das derzeit leerstehende Zimmer vermietet (vertraglich schon zugesichert) wodurch eine Nettomiete an den Eigentümer von 1.433€ pro Monat erzielt wird.

Ein solides Investment in einer nachgefragten und hervorragend angebundenen Lage. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und eine Besichtigung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap