

**ca. 6 % 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 m ²
Nutzfläche:	59,59 m ²
Zimmer:	5
Heizwärmebedarf:	E 155,03 kWh / m ² * 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
Weißgerberlande 44-46/19
1030 Wien

T +4368120169205

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Ver



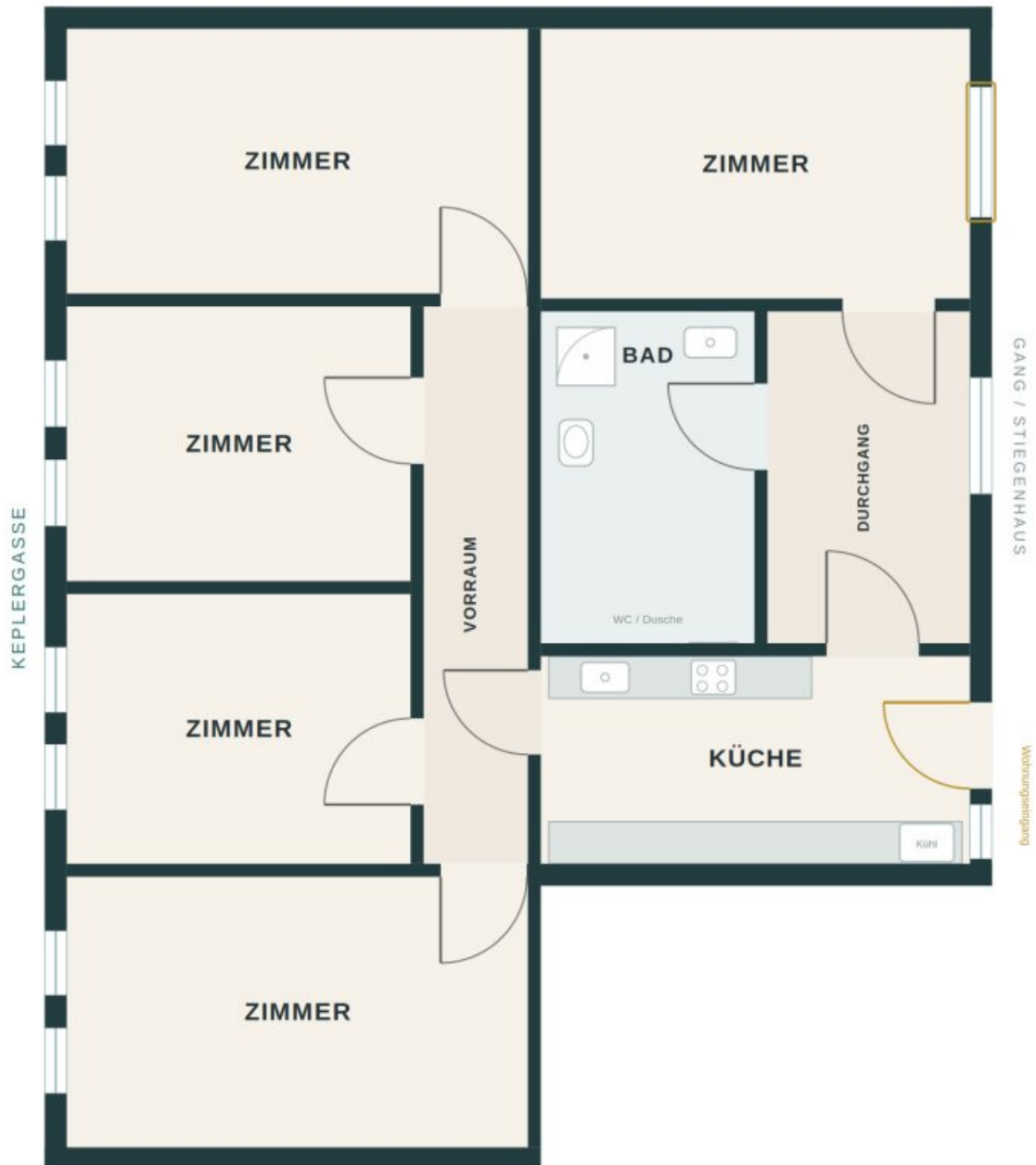






Grundriss

Top 9 und Top 8 zusammengelegt zu einer Wohnung




LEGENDE

 Fenster (zum Gang/Stiegenhaus)

 Tür

 Wohnungseingang

 Neues Fenster (ehem. Eingang Top 9)

 Durchgang und Vorraum

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