

Anleger Aufgepasst! Solide Rendite ab Tag 1!



Wohnzimmer

Objektnummer: 8086/443

Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Angeligasse 86
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Nutzfläche:	62,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 86,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,96
Kaufpreis:	230.000,00 €
Betriebskosten:	226,05 €
Sonstige Kosten:	69,44 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

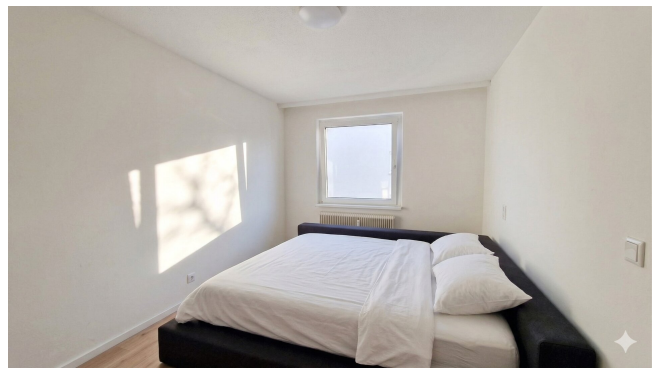
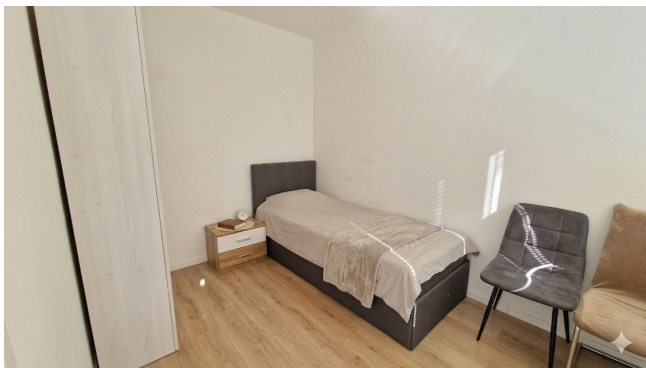
Ihr Ansprechpartner



Josef Heiss

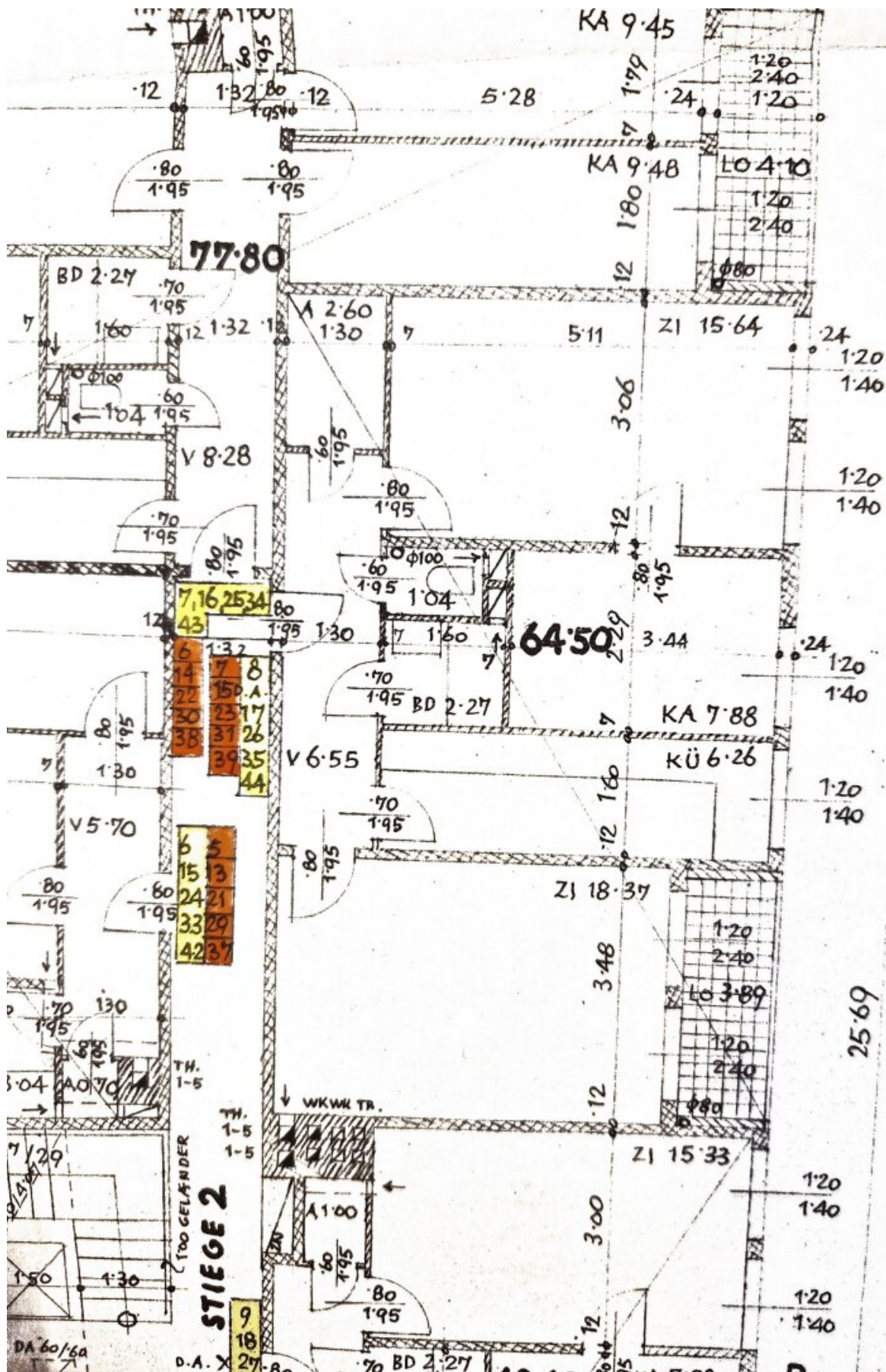
DAHEIM D.A. Immobilien GmbH
Baumbachplatz
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +4366493021686









Objektbeschreibung

Sie suchen ein unkompliziertes, sofort ertragreiches Anlageobjekt mit freiem Mietzins in Wien? Dann ist dieses Angebot Ihre Chance! Fordern Sie direkt das Exposé an, um alle Details zu erhalten.

4,5% Bestandsrendite & Kein MRG: Ihr neues Top-Investment in der Angeligasse!

- **Sofortiger Cashflow:** Ab dem ersten Tag verlässliche Einnahmen von **936,00 € netto/Monat (11.232,00 € jährlich)** – sicher auf 5 Jahre befristet vermietet.
- **Rechtlicher Hauptgewinn:** Keine Richtwert-Beschränkungen! Profitieren Sie langfristig vom wertstabilen Privileg des **freien Mietzinses**.
- **Perfektes Layout:** Ca. **64 m²** Nutzfläche mit **3 separat begehbaren Zimmern** und einer einladenden **Loggia** im 5. Liftstock – ideal für die Vermietung an Familien oder WGs.
- **Sorgenfreie Substanz:** Eine prall gefüllte Reparaturrücklage von **373.000,00 €** und **keinerlei Investitionsstau** garantieren ein absolut kalkulierbares Investment ohne Sonderdotierungen.
- **Urbane Top-Lage:** Erstklassige Infrastruktur und perfekte Verkehrsanbindung (Nähe U-Bahn & Hauptbahnhof) sichern eine dauerhaft hohe Nachfrage.

Fordern Sie jetzt das ausführliche Exposé an, um den Grundriss und alle weiteren Details zu erhalten! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst: **+43 664 9302 1686 – Josef Heiss, DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**.

Wissen Sie, was Ihre Immobilie aktuell wert ist? Transparenz schafft Sicherheit. Egal, ob Sie Verkaufsgedanken hegen oder einfach nur Ihren Marktwert kennen möchten: Wir bieten Ihnen eine kostenlose & unverbindliche Online-Marktwertanalyse. Erhalten Sie in wenigen Minuten eine professionelle Ersteinschätzung – persönlich verifiziert von Daheim Immobilien.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Haftungsausschluss zum freien Mietzins: Jegliche Haftung wird ausgeschlossen. Diese Einstufung ist explizit aus den Unterlagen „Info Förderung BMWET“ und „Info Förderung MA 50“ ersichtlich und vom Käufer eigenständig zu prüfen.

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 <100m

Apotheke <325m

Klinik <475m

Krankenhaus <800m

Kinder & Schulen

Schule <400m

Kindergarten <75m

Universität <1.175m

Höhere Schule <1.725m

Nahversorgung

Supermarkt <125m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <1.525m

Sonstige

Geldautomat <175m

Bank <175m

Post <175m

Polizei <325m

Verkehr

Bus <100m

U-Bahn <925m

Straßenbahn <375m

Bahnhof <850m

Autobahnanschluss <2.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap