

**Vermietet. Sofort Erträge.**



Musterloggia

**Objektnummer: 98611**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Huttengasse                      |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1160 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2020                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 44,40 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 26,17 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,74                           |
| Kaufpreis:                    | 285.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 107,25 €                         |
| USt.:                         | 10,73 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

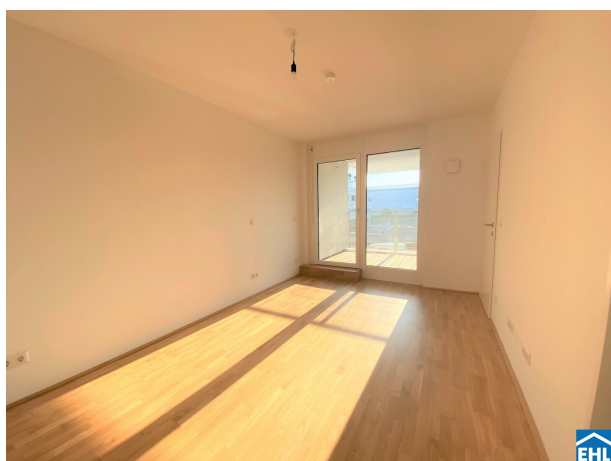
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

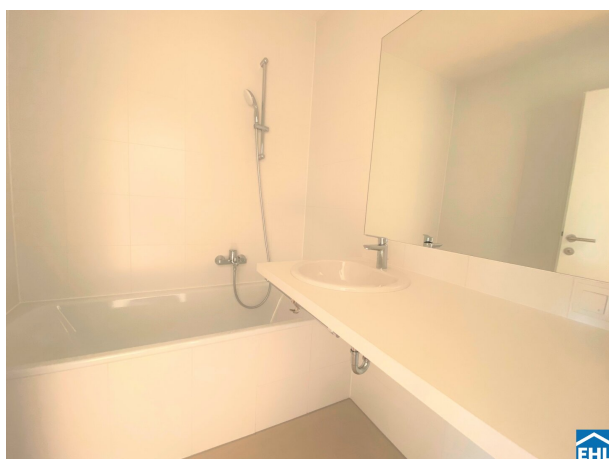
## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1



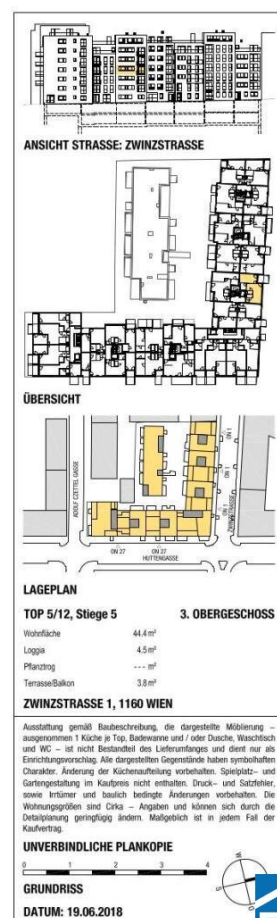
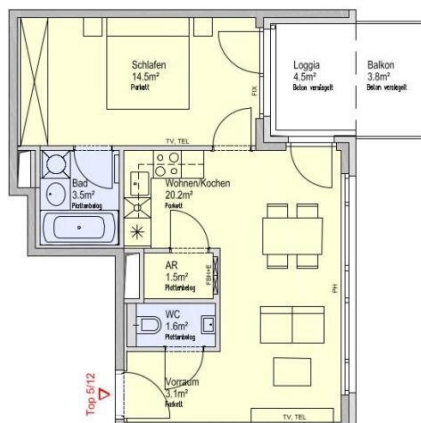


BREITENEDER  
IMMOBILIEN ■ PARKING



Liechtensteinische  
Landesbank 1861

BUSarchitektur



## Objektbeschreibung

### Attraktive Vorsorgewohnungen mit laufenden Mieteinnahmen – Nachhaltige Investition in bester Lage

In ausgezeichneter Wohnlage des 16. Wiener Gemeindebezirks gelangen hochwertig ausgestattete, bereits vermietete Vorsorgewohnungen zum Verkauf. Die Kombination aus einer gefragten Mikrolage, hervorragender öffentlicher Anbindung und der Nähe zu großzügigen Grünflächen macht dieses Investment besonders attraktiv.

Nur wenige Gehminuten von der U3-Station **Kendlerstraße** entfernt, profitieren die Wohnungen von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Der **Westbahnhof** ist in wenigen U-Bahn-Stationen erreichbar und bietet optimale Verbindungen in alle Teile Wiens. Gleichzeitig sorgen der nahegelegene **Wilhelminenberg**, der **Wilhelminenpark** sowie weitere Erholungsgebiete für hohe Wohnqualität und langfristige Nachfrage am Mietmarkt.

Auch die Infrastruktur überzeugt auf ganzer Linie: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés, Schulen sowie zahlreiche Dienstleistungsbetriebe befinden sich in unmittelbarer Umgebung und unterstreichen die Attraktivität des Standorts.

Die Wohnungen verfügen über durchdachte Grundrisse, hochwertige Ausstattungsmerkmale und sind bereits vermietet. Dadurch profitieren Anleger von **laufenden Mieteinnahmen ab dem ersten Tag** sowie einem langfristig gefragten Wohnprodukt in einer etablierten Wiener Wohnlage.

### Highlights der Ausstattung

- Bereits vermietet – laufende Mieteinnahmen ab Erwerb
- Hochwertige Einbauküchen mit Miele-Geräten
- Energieeffiziente Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Edle Eichenparkettböden
- Hochwertige Sanitärausstattung

- Zwei- bzw. Dreifach-Isolierverglasung
- Sonnenschutz je nach Ausführung
- Großzügige Balkone, Loggien oder Terrassen (je nach Wohnung)
- Tiefgaragenstellplätze optional verfügbar (je nach Verfügbarkeit)

## Optimale Anbindung

- U3 Kendlerstraße
- Straßenbahnlinie 10
- Buslinie 48A
- S-Bahn S 45

Diese vermieteten Vorsorgewohnungen vereinen **sofortige Mieteinnahmen, eine nachhaltige Bauweise, hochwertige Ausstattung und eine ausgezeichnete Lage** zu einer langfristig attraktiven Kapitalanlage im Wiener Wohnimmobilienmarkt. Sie bieten ideale Voraussetzungen für Anleger, die Wert auf stabile Erträge und nachhaltige Wertentwicklung legen.

## Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 275.000, - bis EUR 310.000, - netto zzgl. 20% USt.

**3% Kundenprovision zzgl. 20% USt.**

**Fertigstellung:** bereits erfolgt

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher**

**zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

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 <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.250m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.