

**Premium-Kapitalanlage im 9. Bezirk | Generalsaniert |
Vermietet bis 2028 | U6 Nähe**



Objektnummer: 5554

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Baujahr:	1985
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	63,76 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,38
Kaufpreis:	459.900,00 €
Betriebskosten:	122,21 €
USt.:	13,87 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nora Ismail, B.A.

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

T +43 676 50 288 24



W
WOLKE 7
IMMOBILIEN



W
WOLKE 7
IMMOBILIEN

**SIE MÖCHTEN AUCH EINE
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Nora Ismail, B.A.

+43 676 502 88 24

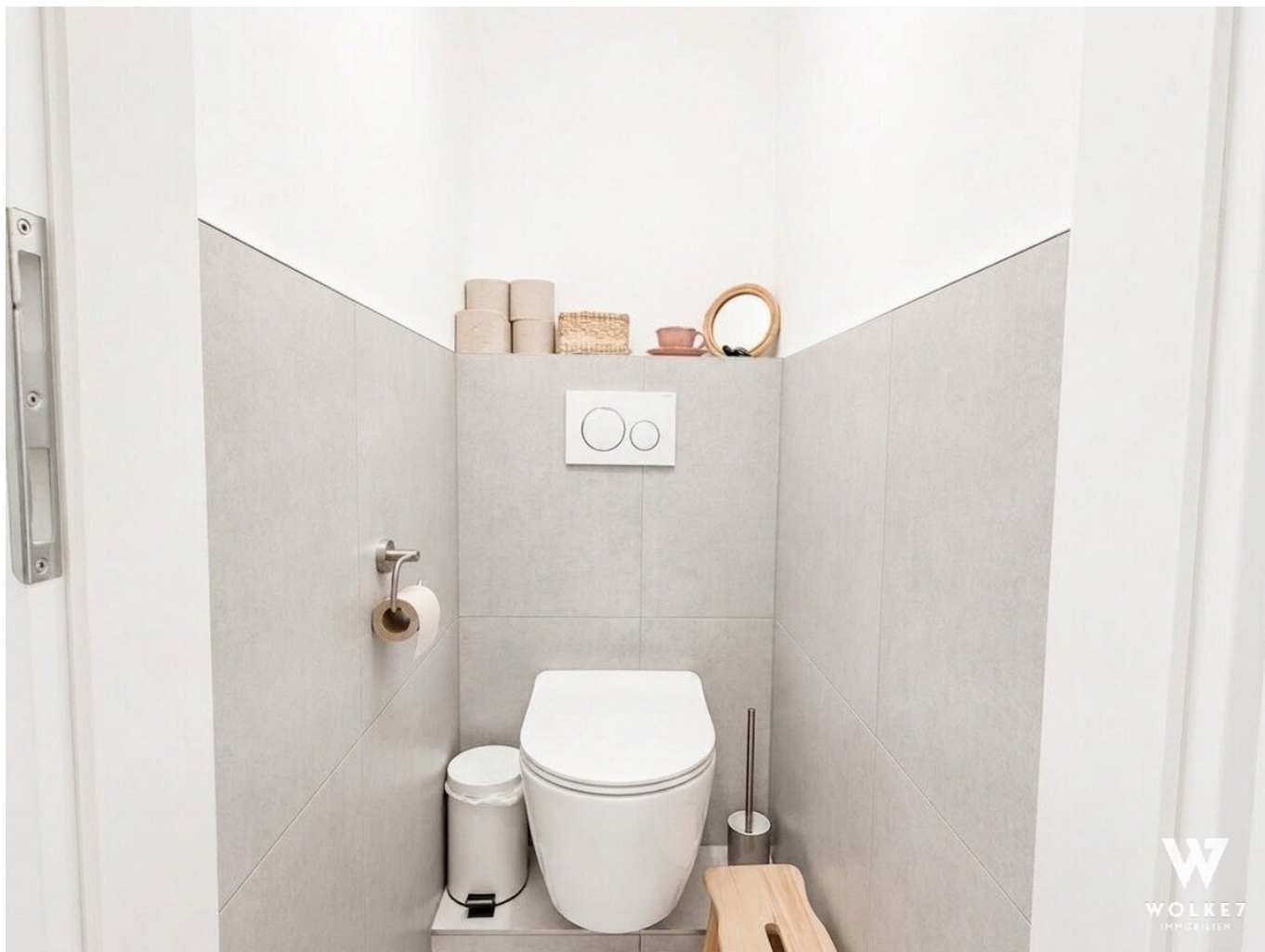
n.ismail@w7.immo



W
WOLKE 7
IMMOBILIEN

WOLKE 7 IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

Stilvoll investieren – heute Kapitalanlage, morgen Eigenheim

In begehrter Lage des 9. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese hochwertig generalsanierte 2-Zimmer-Wohnung zum Verkauf. Die im Jahr 2025 umfassend sanierte Immobilie vereint modernes Wohnen mit einer attraktiven Investitionsmöglichkeit und eignet sich ideal für Anleger, die auf eine wertbeständige Immobilie in einer gefragten Wiener Lage setzen.

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1958 und ist bequem mit dem Lift erreichbar.

Im Zuge der Generalsanierung wurde besonderer Wert auf hochwertige Materialien und ein zeitloses Design gelegt. Edle Parkettböden verleihen den Wohnräumen eine warme und elegante Atmosphäre, während moderne Fliesenböden das hochwertige Gesamtbild harmonisch abrunden. Ein praktischer Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum, beheizt wird die Wohnung mittels Gas-Etagenheizung.

Die Wohnung ist derzeit bis **August 2028** vermietet und bietet damit sofortige Mieteinnahmen ohne anfängliches Leerstandsrisiko. Die aktuelle **Bruttorendite beträgt rund 2,8 %** (bezogen auf den derzeitigen Hauptmietzins). Nach Ablauf des befristeten Mietverhältnisses besteht die Möglichkeit, die Wohnung weiterhin als Kapitalanlage zu nutzen oder selbst zu beziehen – eine attraktive Kombination aus laufenden Erträgen und zukünftiger Flexibilität.

Highlights auf einen Blick

- ? 2-Zimmer-Wohnung
- ? Hochwertige Generalsanierung im Jahr 2025
- ? Bruttorendite von ca. **2,8 %**
- ? Befristet vermietet bis August 2028
- ? Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- ? 4. Obergeschoss mit Lift
- ? Praktischer Abstellraum
- ? Gas-Etagenheizung
- ? Gepflegtes Wohnhaus (Baujahr 1958)

? Attraktive Lage im begehrten 9. Wiener Gemeindebezirk

Lage

Der 9. Wiener Gemeindebezirk zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Wiens und überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur sowie seine hohe Lebensqualität. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Universitäten, medizinische Einrichtungen und kulturelle Angebote machen den Standort besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren.

Kosten

Kaufpreis: € 459.900,–

Betriebskosten

Monatlich **€ 192,40** (inkl. Betriebskosten, Lift, Rücklage und Umsatzsteuer)

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Finanzierungsservice

Gerne unterstützen wir Sie bei der optimalen Finanzierung Ihrer Immobilie. Unser unabhängiger Finanzierungspartner vergleicht die Angebote zahlreicher Banken und findet die passende Finanzierung – unverbindlich und ohne zusätzliche Kosten für Sie.

Exposé anfordern

Gerne senden wir Ihnen das vollständige Exposé inklusive Grundriss, Energieausweis sowie sämtlicher weiterer Unterlagen zu. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Ihre Ansprechpartnerin

Nora Ismail, B.A.

? +43 676 502 88 24

? n.ismail@w7.immo

Ich freue mich darauf, Ihnen diese attraktive Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

Hinweis: Sämtliche Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen der Eigentümer und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Einzelne Bilder können digital optimiert oder

KI-bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Veranschaulichung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap