Betongold - sichere Kapitalanlage mit Zukunftspotenzial - 2,74% Rendite



Objektnummer: 22000

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mandlgasse 19
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	52,00 m²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	D 114,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,79
Kaufpreis:	165.000,00 €
Betriebskosten:	145,23 €
USt.:	16,75 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

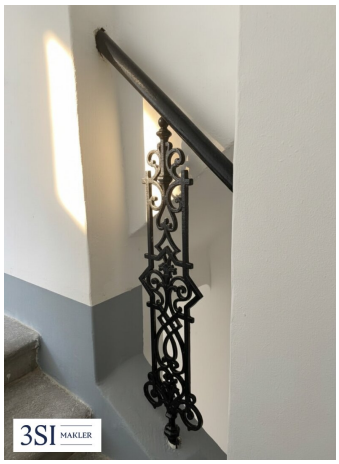


Christina Radel

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 83







Objektbeschreibung

Mandlgasse 19 - Nähe Meidlinger Markt & U6

Inmitten des lebendigen 12. Wiener Gemeindebezirks, nahe dem beliebten Meidlinger Markt, präsentiert sich dieser gepflegte Altbau Baujahr 1875 in **1120 Wien, Mandlgasse 19**.

Die Liegenschaft verbindet den klassischen Wiener Altbaucharme mit urbanem Wohnkomfort und überzeugt durch ihre ruhige Lage sowie den gepflegten Gesamtzustand.

Das Gebäude erstreckt sich über ein **Erdgeschoss, zwei Regelgeschosse sowie ein Dachgeschoss mit vier Terrassenwohnungen - Baujahr 2013**. Insgesamt stehen **9 Einheiten** zum Verkauf, deren Größen **zwischen ca. 31 m² und 95 m²** variieren.

Ursprünglich als Apartments genutzt, sind alle Wohnungen möbliert, gut erhalten und funktional gestaltet. Sie verfügen über voll ausgestattete Küchen inklusive Geräte und sind somit sofort bezugsbereit.

Im Zuge von kürzlich durchgeführten Maßnahmen wurden **die Fassade gestrichen und der Eingangsbereich sowie das Stiegenhaus neu ausgemalt**, wodurch sich das Haus in einem besonders gepflegten Erscheinungsbild präsentiert.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit **6 KFZ-Stellplätze im Innenhof** um je **EUR 15.000,-** zu erwerben.

Finden Sie Ihr neues Zuhause in dieser lebendigen und bestens angebundenen Lage!

Lage

Die Liegenschaft in der Mandlgasse 19 befindet sich im 12. Wiener Gemeindebezirk Meidling in einer gut angebundenen und gewachsenen Wohngegend von Wien. Die Umgebung ist überwiegend von Wohnhäusern geprägt und bietet eine gute Nahversorgung mit Supermärkten, Geschäften und Gastronomiebetrieben. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum **Meidlinger Markt**, der mit seinen zahlreichen Marktständen, Restaurants und Cafés ein beliebter Treffpunkt im Grätzl ist.

Die Einkaufsstraße Meidlinger Hauptstraße ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar. Eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung besteht über die nahegelegene U-Bahn-Station Niederhofstraße (U6) sowie über die Station Längenfeldgasse (U4/U6).

Für Freizeit und Erholung bietet der nahegelegene Schlosspark Schönbrunn großzügige Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten. Insgesamt zeichnet sich die Lage durch eine gute Infrastruktur, die Nähe zu lokalen Nahversorgungsangeboten sowie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung aus.

Hinweis:

Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.

Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.

Jetzt unverbindlich anfragen!

Top 17-18 im 2.Liftstock

52m² große, straßenseitig gelegene **Wohnung im 2.Liftstock** - **unbefristet vermietet.**

Hauptmietzins derzeit **€ 376,18 / Monat (€ 7,23 pro m²).**

Aufteilung

- 2 Zimmer
- Küche
- Vorraum

Bitte beachten Sie: Aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses ist eine Besichtigung derzeit nicht möglich. Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weiterführende Unterlagen zur Verfügung.

Eine **unbefristet vermietete Immobilie** bietet eine attraktive Kombination aus sofortigen Mieteinnahmen, langfristiger Planungssicherheit und steuerlichen Vorteilen.

- unbefristet vermietet
- attraktiver Einkaufspreis für zukünftige Wertsteigerungen
- regelmäßige Einnahmen sofort nach Kauf
- aktueller Netto-Hauptmietzins: EUR 4.514,16 / Jahr (EUR 7,23 pro m²)
- derzeitige Rendite vor Nebenkosten von 2,74%
- Werthaltigkeit der Immobilie
- Indexierte Mietanpassung
- steuerliche Vorteile
- bei Freiwerden des Geschäftslokals marktkonforme Miete / Erhöhung der Rendite
- Perspektive auf Eigennutzung oder gewinnbringenden Weiterverkauf

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches

Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Engin Deniz Rechtsanwälte, 1010 Wien, Marc-Aurel-Straße 6/5. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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 <150m
Apotheke <150m
Klinik <375m
Krankenhaus <1.150m

Kinder & Schulen
Schule <350m
Kindergarten <25m
Universität <425m
Höhere Schule <525m

Nahversorgung
Supermarkt <150m
Bäckerei <50m
Einkaufszentrum <200m

Sonstige
Geldautomat <225m
Bank <225m
Post <225m
Polizei <475m

Verkehr
Bus <125m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <350m
Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap