# Vermietete Anlegerwohnung | Ideal für Anleger oder Eigennutzer | 3 Zimmer Familienwohnung | ca. 75 m² | 5. Liftstock | Fernblick




**Objektnummer: 3046**

**Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien,Favoriten |
| **Baujahr:** | 1993 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 75,53 m² |
| **Nutzfläche:** | 75,53 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 75,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,80 |
| **Kaufpreis:** | 290.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 216,74 € |
| **USt.:** | 29,21 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



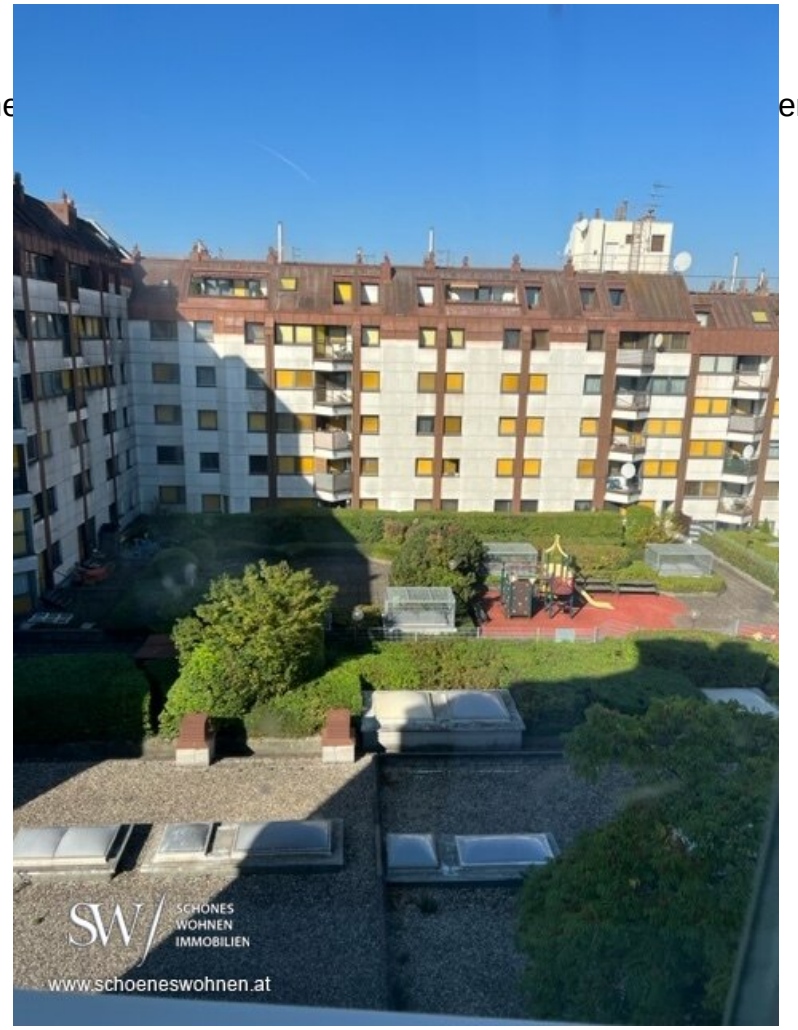
**Eveline Momirov**

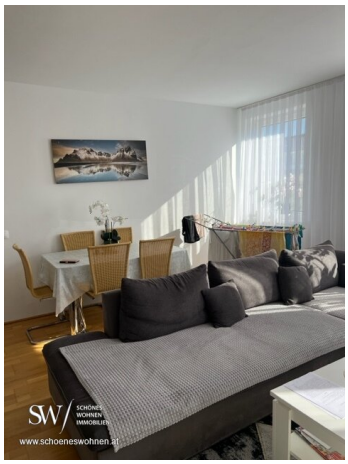
Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH & Co Kg
Hernalser Hauptstrasse 172
1170 Wien

T 014869100

H 06763501220

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.





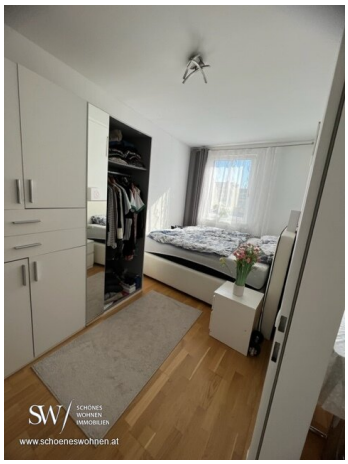

SCHÖNES
WOHNEN
IMMOBILIEN
www.schoeneswohnen.at






SCHÖNES
WOHNEN
IMMOBILIEN
www.schoeneswohnen.at


www.schoeneswohnen.at


www.schoeneswohnen.at


SCHONES
WOHNEN
IMMOBILIEN
www.schoeneswohnen.at

Lax 88/10




SW SCHÖNES WOHNEN IMMOBILIEN
www.schoeneswohnen.at

# Objektbeschreibung

**ANLEGER AUFGEPASST!**

Zum Verkauf gelangt eine attraktive, bereits vermietete **3-Zimmer-Wohnung im 5. Liftstock** eines gepflegten Wohnhauses. Das ursprünglich um 1890 errichtete Gebäude wurde 1993 aufgestockt. Die Wohnung befindet sich im Zuge der 1993 errichteten Aufstockung. Die Vermietung erfolgt derzeit zu einem freien Mietzins. Die mietrechtliche Beurteilung obliegt dem Käufer und wird hierfür keine Haftung übernommen.

Die Wohnung ist seit 15.05.2022 vermietet. Das **befristete Mietverhältnis endet am 28.04.2027** und bietet somit eine sofortige Rendite ohne Leerstandsrisiko.

**DIE WOHNUNG**

Bereits beim Betreten überzeugt der durchdachte Grundriss. Vom **zentralen Vorraum** sind sämtliche **Räume separat begehbar**.

Das **großzügige Wohnküche** bietet dank **mehrerer Fensterflächen** eine angenehme Wohnatmosphäre und **viel Tageslicht**. Die **zweiseitige Ausrichtung** sorgt den ganzen Tag über für **helle Räume und einen schönen Weitblick über die Dächer Wiens**.

Die Küche ist modern ausgestattet und bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum. Sie verfügt über sämtliche Anschlüsse und lässt ausreichend Platz für den Kochalltag.

Zwei weitere Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Beide Räume überzeugen durch ihre angenehme Größe und Helligkeit.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, Waschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die Toilette befindet sich separat. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Ein Kellerabteil ist der Wohnung ebenfalls zugeordnet.

**SANIERUNG**

Die Wohnung wurde vom Voreigentümer ca. im Jahr 2021 umfassend saniert. Dabei wurden unter anderem:

- die **Elektroleitungen erneuert**,

- **hochwertige Parkettböden verlegt**,
- die Gasetagenheizung erneuert,
- sowie die Wohnung modernisiert und auf einen zeitgemäßen Standard gebracht.

**AKTUELLE MIETEINNAHMEN:**

**Nettomiete: € 589,10**

Gesamtmiete inkl. Betriebskosten und USt.: € 927,12

**Monatliche Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage und Ust.: € 433,64**

Rendite: 2,4%

**HIGHLIGHTS:**

- Vermietete Anlegerwohnung
- Befristetes Mietverhältnis bis 28.04.2027
- Vermietung erfolgt derzeit zu freiem Mietzins
- Ca. 75 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- 5. Liftstock

- Zweiseitige Ausrichtung
- Helle, sonnige Wohnräume
- Schöner Fernblick
- Kellerabteil
- 2021 umfassend saniert
- Gepflegtes Wohnhaus mit Lift
- Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung

**BESICHTIGUNGEN:**

Die Wohnung ist derzeit vermietet.

Besichtigungen sind nach vorheriger Abstimmung mit der Mieterin möglich, wir bitten jedoch um Verständnis, dass Termine aufgrund der aktuellen Bewohnung nur eingeschränkt vereinbart werden können.

**KAUFPREIS:**

€ 290.000,-

**ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNGEN:**

Straßenbahnliniien: O,11 (Laxenburger Straße/Troststraße)

Bus: 65A, 66A (Laxenburger Straße/Troststraße)

U-Bahn: U1 (Reumannplatz)

**HABE ICH IHR INTERESSE GEWECKT?**

Ihre Ansprechpartnerin - Eveline Momirov, Wiener Immobilienexpertin

Weitere Informationen gerne auf Anfrage.

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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 <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap