

**Vermietete WG-Wohnung mit vier Schlafzimmern und
4,70% Rendite, provisionsfrei**



Objektnummer: 2002/64

Eine Immobilie von H-KAB Projekt GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1979
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,00 m ²
Nutzfläche:	91,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	4
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 76,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Kaufpreis:	359.000,00 €
Betriebskosten:	221,42 €
Heizkosten:	169,81 €
USt.:	51,59 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner



Daniel Holzer

H-KAB Projekt GmbH
Bandgasse 10/12

1070 Wien

T +43 660 6062313

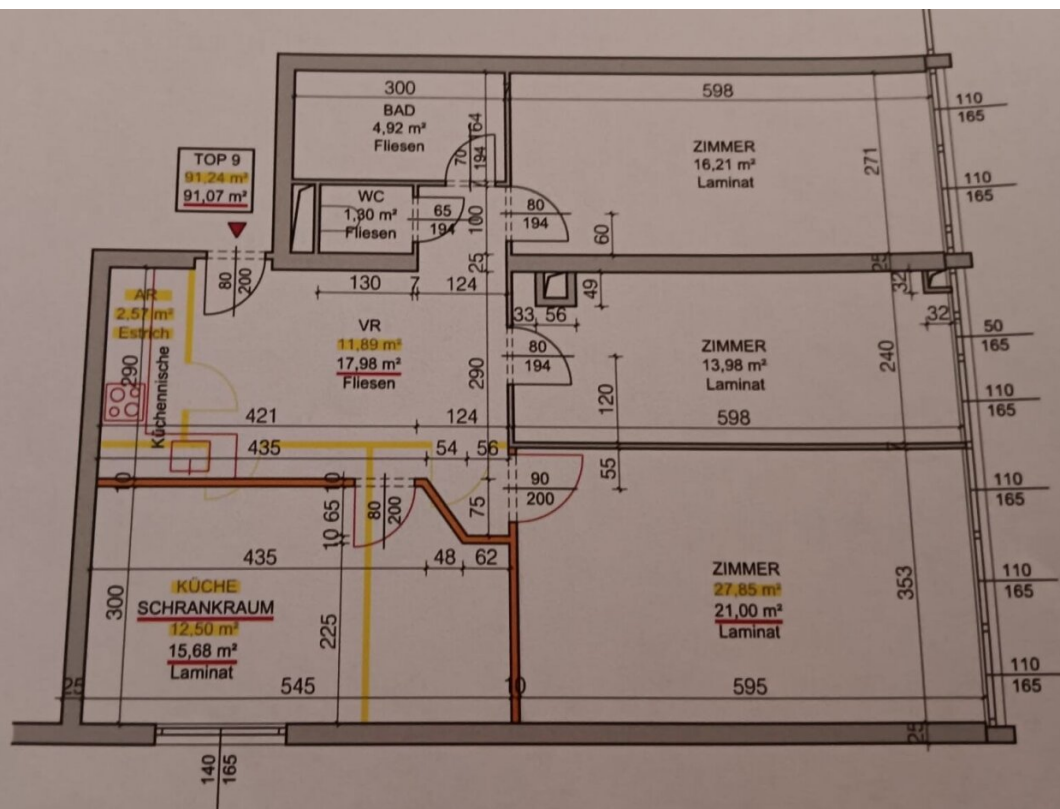
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur









GRUNDRI

Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines Hauses mit Lift und verfügt über rund 91 m² Nutzfläche. Sie ist auf vier Schlafzimmer mit 21,00 m², 16,21 m², 15,68 m² und 13,98 m², Bad, separates WC und einen Vorraum aufgeteilt, in dem Küche und Essplatz untergebracht sind. Jedes Zimmer wird direkt vom Vorraum erschlossen, es gibt kein Durchgangszimmer. In den Aufenthaltsräumen liegt Laminat, in Bad, WC und Vorraum Fliesen, beheizt wird über eine Hauszentralheizung.

Die Wohnung wurde zuletzt im Dezember 2025 vor dem Einzug der jetzigen Mieter saniert und befindet sich entsprechend in gepflegtem Zustand. Die Aufnahmen zeigen den Zustand nach Abschluss der Sanierung im Dezember 2025 und damit die unmöblierte Wohnung vor dem Einzug der Mieter.

Der Zuschnitt eignet sich gut für Wohngemeinschaften, mit vier gleichwertigen Zimmern, getrenntem Bad und WC und knapp 18 m² Vorraum als gemeinsamer Fläche. Auch für Unternehmen, die Unterkünfte für Mitarbeiter suchen, ist die Wohnung geeignet.

Mietsituation

Die Wohnung ist an eine Wohngemeinschaft aus vier StudentInnen vermietet, der Mietvertrag läuft befristet vom 01.01.2026 bis 31.12.2029. Zwei Mieter stehen im Vertrag, die jeweiligen Eltern haften als Bürgen.

Ertrag

Der Hauptmietzins beträgt 1.772,73 netto monatlich. Heiz und Warmwasserkosten werden vom Mieter über eigene Akonti getragen und sind für den Eigentümer durchlaufend.

Abziehen sind die Betriebskosten von 221,42 sowie die Rücklage von 145,92, sodass 1.405,39 monatlich oder 16.864,68 jährlich verbleiben. Sämtliche Bewirtschaftungskosten laut Vorschreibung, einschließlich der Rücklage, sind darin berücksichtigt.

Die Wohnung wird provisionsfrei verkauft. Bezogen auf den Kaufpreis von 359.000 ergibt sich eine Rendite von 4,70%. Unter Berücksichtigung der Kaufnebenkosten von rund 7%, also einem Gesamtinvestitionsvolumen von etwa 384.130, liegt die Rendite bei 4,39%.

Die Berechnung unterstellt einen vorsteuerabzugsberechtigten Erwerber. Erwirbt die Wohnung ein Käufer, der umsatzsteuerbefreit vermietet, fällt der Ertrag höher aus, weil auf die Mieteinnahmen keine Umsatzsteuer abzuführen ist.

Eine vollständige Aufschlüsselung der Miete und der Vorschreibung erhalten Sie auf 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 <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap