

**Seltene Lage, breite Vermietbarkeit – Rendite über
Marktschnitt**

**ANLAGEIMMOBILIEN.
WERTVOLLER ERFOLG.**



TIMELESS Anlageobjekt

Objektnummer: 5998/685

Eine Immobilie von VM Estates GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1969
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,14 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	7,50 m²
Kaufpreis:	379.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.504,72 €
Betriebskosten:	191,88 €
USt.:	20,91 €

Ihr Ansprechpartner



STEFAN VETTINGER

VM Estates GmbH
Rosenbursenstraße 8 / 5
1010 Wien

T +43 1 30 84 175
H +43 676 3536 777

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Objektbeschreibung

Ihr Investment auf den Punkt gebracht

- **Seltene Lage:** ruhig und zentral zugleich, direkt an der U3
- **Breite Vermietbarkeit:** 108 m² auf 4 frei einteilbaren Zimmern sprechen WGs, Paare und Familien gleichermaßen an – das senkt Ihr Leerstandsrisiko spürbar
- **Provisionsfrei für Sie als Käufer** – ein direkter Vorteil für Ihre Gesamtrendite
- Aktuell knapp 4,9 % Rendite p.a. – schon heute, ganz ohne Zusatzmaßnahme
- Bis über 5 % möglich: Die vertraglich vereinbarte Indexanpassung wurde bislang nicht umgesetzt und kann vor Übergabe nachgeholt werden
- 2020/2021 kernsaniert: neue Fenster, Außenrolllos, Böden, Bad und Küche
- Bereits hoch angesparte Reparaturrücklage

Ihre Rendite im Detail

Der aktuell fakturierte Hauptmietzins von 1.541,16 € (inkl. USt) ergibt bei einem Kaufpreis von 379.000 € eine laufende Rendite von 4,88 % p.a. – bereits deutlich über dem aktuellen Wiener Marktdurchschnitt für vermietete Bestandsobjekte (rund 3–4 %). Wird die vertraglich gedeckte, bislang ausstehende Indexanpassung nachgeholt, steigt der Hauptmietzins auf rund 1.604 € und die Rendite auf über 5 % p.a. Mit rund 3.505 € pro m² liegt der Kaufpreis zudem am

unteren Ende der marktüblichen Angebotsspanne für Wien-Simmering (rund 3.500–4.200 €/m²) und damit unter dem Bezirksdurchschnitt.

TIMELESS ESTATES begleitet Sie von der ersten Besichtigung bis zur Schlüsselübergabe.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap