

**Sofort Mieteinnahmen | 4,13 % Bruttomietrendite | Neubau
2022 beim Badeteich**



Objektnummer: 7191/289

Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,57 m ²
Zimmer:	2
Keller:	1,07 m ²
Heizwärmebedarf:	B 21,93 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	196.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.714,94 €
Betriebskosten:	68,88 €
USt.:	6,89 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Robert Holzmann

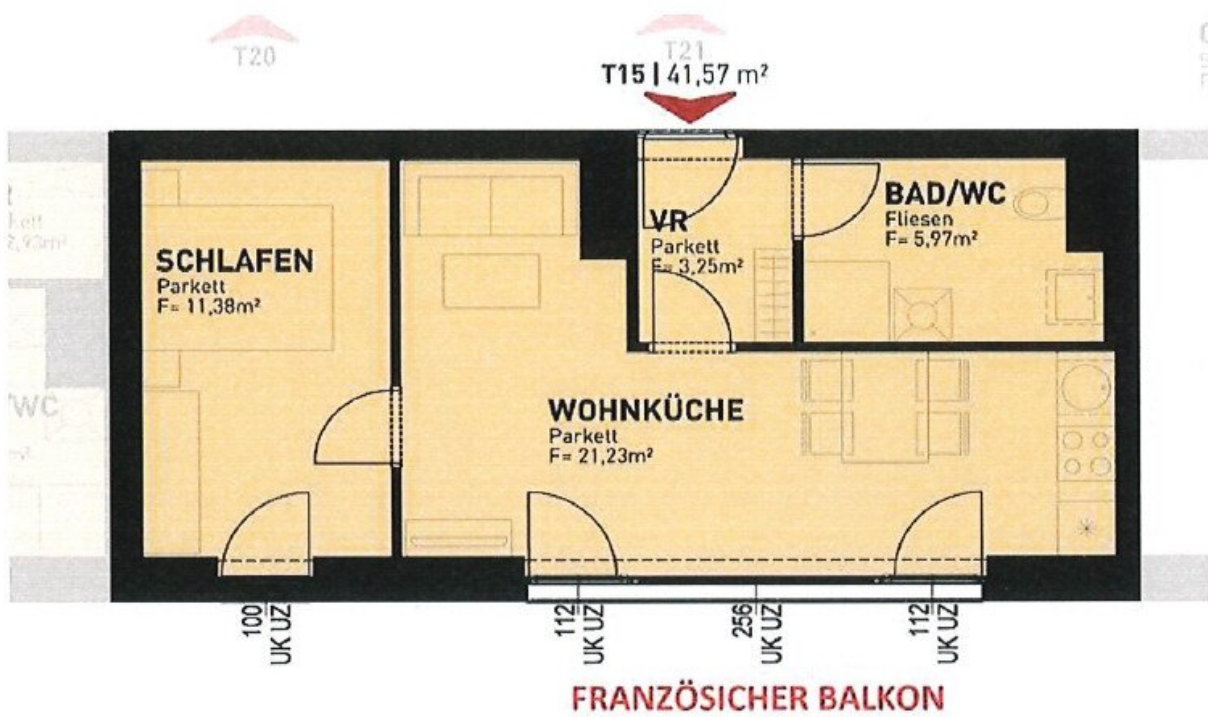
Hillinger Immobilien GmbH
Zelda Kaplanweg 13/7
1100 Wien











1. OBERGESCHOSS

NORDEN

Objektbeschreibung

Investieren statt erst vermieten, moderne Anlegerwohnung mit bestehendem Mietverhältnis in attraktiver Lage des 22. Bezirks.

Zum Verkauf gelangt eine bereits **vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 41,57 m² Wohnfläche** in einem erst 2022 errichteten Wohnhaus in unmittelbarer Nähe zum Badeteich Hirschstetten. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss mit Lift und eignet sich aufgrund ihrer kompakten Größe, des modernen Standards und der gefragten Wohnlage hervorragend als langfristige Immobilienveranlagung.

Die Wohnung ist bereits vermietet und erwirtschaftet ab dem ersten Tag laufende Einnahmen.

Das Mietverhältnis begann am **01.03.2026**, wurde auf fünf Jahre abgeschlossen und endet mit **28.02.2031**. Der derzeitige monatliche Hauptmietzins beträgt **€ 674,22**, zusätzlich werden die entsprechenden Betriebs- und Nebenkosten verrechnet. Der Hauptmietzins ist laut Mietvertrag wertgesichert. Es wurde die Kleinunternehmerregelung geltend gemacht und so muss keine Umsatzsteuer an das Finanzamt abgeführt werden.

Bei einem derzeitigen Jahres-Hauptmietzins von € 8.090,64 ergibt sich bezogen auf den Kaufpreis von € 196.000 eine **Bruttomietrendite von rund 4,13 %**. Unter Einbeziehung der im Exposé ausgewiesenen Erwerbsnebenkosten von rund 10 % beträgt die Rendite bezogen auf die Gesamtinvestition rund **3,75 %**.

Die Wohnung überzeugt durch einen zeitgemäßen und für die Vermietung attraktiven Grundriss mit **Wohnküche, separatem Schlafzimmer, Vorraum sowie Badezimmer mit WC**. Eine moderne Einbauküche ist bereits vorhanden. Fertigparkett und Fliesen, Fußbodenheizung, Fernwärme sowie ein Personenlift sorgen für einen zeitgemäßen Wohnstandard. Ein eigenes Kellerabteil mit ca. 1,07 m² ergänzt das Angebot. Rechnungen sind vorhanden um in Bezug auf die Abschreibungen berücksichtigt zu werden.

Auch energetisch präsentiert sich die junge Wohnanlage attraktiv:

Der HWB beträgt **21,93 kWh/m²a (Klasse B)**, der fGEE **0,85 (Klasse A)**.

Lage mit nachhaltigem Vermietungspotenzial

Die Kombination aus urbaner Infrastruktur und Naherholung macht den Standort besonders interessant für die dauerhafte Vermietung. Der Badeteich Hirschstetten befindet sich praktisch vor der Haustüre, während Geschäfte des täglichen Bedarfs und öffentliche Verkehrsmittel rasch erreichbar sind. Ein Supermarkt liegt rund 450 m entfernt, die Straßenbahn ca. 325 m

und eine Bushaltestelle lediglich ca. 50 m. U-Bahn und Bahnhof sind in rund 1,1 km erreichbar.

Gerade die Kombination aus **kompakter 2-Zimmer-Größe, Neubauqualität, guter Infrastruktur und hohem Freizeitwert** schafft aus Anlegersicht günstige Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Eckdaten für Anleger

Kaufpreis: € 196.000,-

Wohnfläche: ca. 41,57 m²

Zimmer: 2

Baujahr: 2022

Hauptmietzins: derzeit € 674,22 monatlich

Jährlicher Hauptmietzins: € 8.090,64

Mietvertrag: befristet bis 28.02.2031

Betriebskosten: € 75,77 monatlich

Keller: ca. 1,07 m²

Heizung: Fußbodenheizung / Fernwärme

HWB: 21,93 kWh/m²a

fGEE: 0,85

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Profitieren Sie von unserer 22 jährigen Expertise in Wien, Niederösterreich und dem Burgenland. Wir erstellen Ihnen eine **kostenfreie und unverbindliche Marktbewertung** Ihrer Immobilie!

Fundiert, diskret und auf Basis **aktueller** tatsächlich bezahlter Preise.

Rufen Sie unverbindlich an! Wir schätzen Ihre Immobilie binnen 24 Stunden!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap