Vermietete Anlegerwohnung mit ca. 4,5% Rendite – provisionsfrei vom Eigentümer



Objektnummer: 2002/66

Eine Immobilie von H-KAB Projekt GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1979
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,00 m²
Nutzfläche:	73,00 m²
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	B 42,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,12
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	170,61 €
Heizkosten:	42,11 €
USt.:	23,81 €

Ihr Ansprechpartner



Daniel Holzer

H-KAB Projekt GmbH
Bandgasse 10/12
1070 Wien

T +43 660 6062313

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















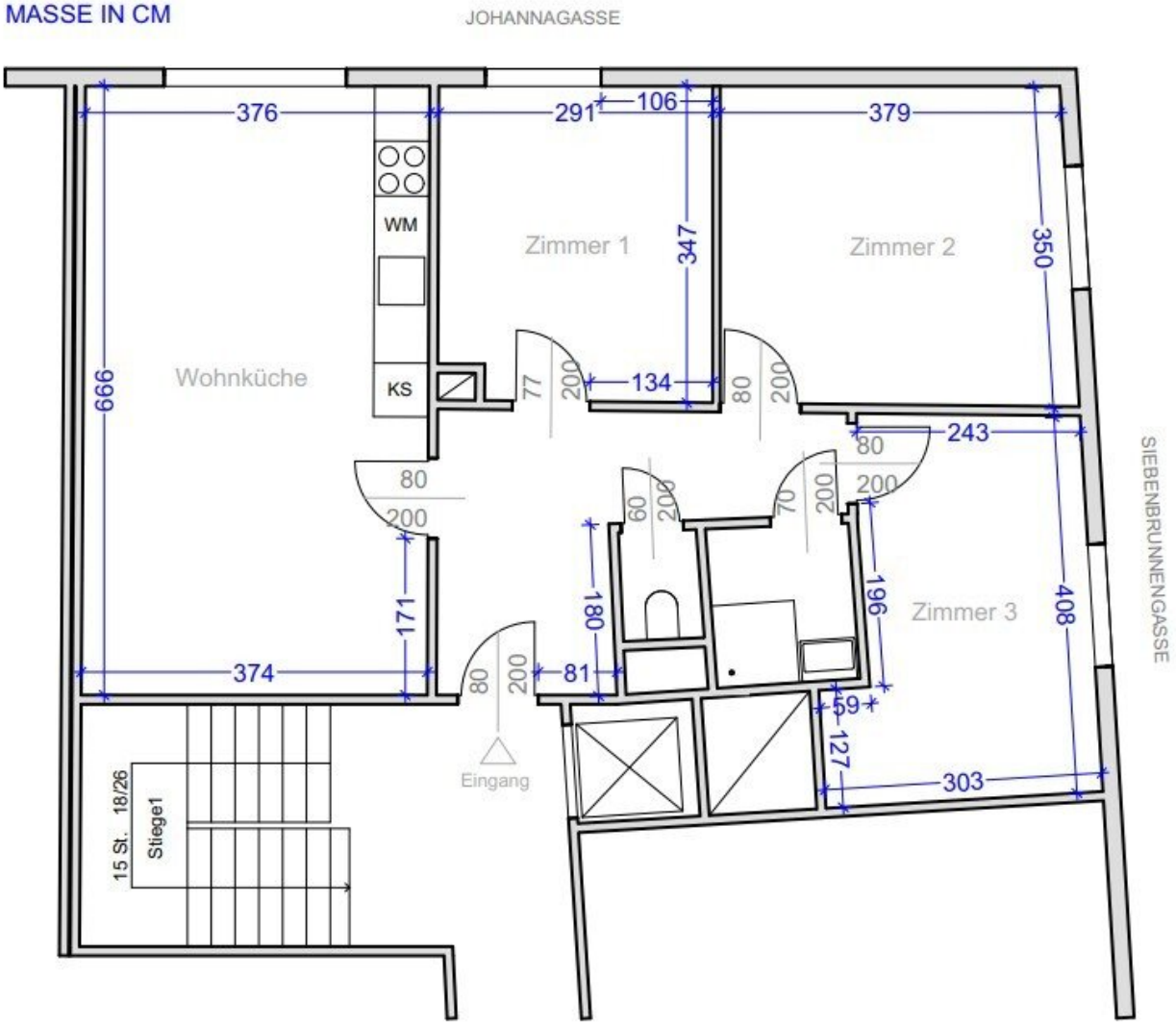








MASSE IN CM


JOHANNAGASSE
376
291
106
379
WM
Zimmer 1
347
Zimmer 2
350
Wohnküche
666
KS
77
200
134
80
200
243
80
200
80
200
60
200
70
200
200
180
196
Zimmer 3
408
171
374
80
200
81
59
127
303
Eingang
15 St. 18/26
Stiege1
SIEBENBRUNNENGASSE

Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte Wohnung überzeugt durch einen besonders effizienten und gut durchdachten Grundriss. Die ca. 73 m² große Wohnung bietet drei nahezu gleich große Schlafzimmer mit Größen zwischen ca. 11 m² und 13 m² sowie ein separates Wohnzimmer mit integrierter Küche. Alle Zimmer sind getrennt begehbar und schaffen dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre und Flexibilität in der Nutzung. Die hochwertige Einbauküche ist vollständig mit modernen Geräten ausgestattet. Durch die Lage im 3. Liftstock ist die Wohnung besonders hell und freundlich. Badezimmer und WC sind separat ausgeführt und über den zentralen Vorraum zugänglich. Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Die Wohnung wurde 2025 kernsaniert und im August 2025 erstvermietet. Sie befindet sich in einem gepflegten, thermisch sanierten Neubauwohnhaus, was gemeinsam mit der Beheizung über eine Hauszentralheizung zu dauerhaft niedrigen Heizkosten beiträgt.

Vermietungssituation

Die Wohnung ist seit 15.08.2025 an eine dreiköpfige Studenten-WG vermietet. Der Mietvertrag ist befristet und läuft bis 15.08.2028. Nach Ablauf eines Jahres hat der Mieter das gesetzliche Recht, unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu kündigen.

Der Pauschalmietzins beträgt netto EUR 1.772,73 zzgl. 10 % USt (EUR 177,27), brutto EUR 1.950,00 monatlich, und deckt Hauptmietzins, Entgelt für mitvermietetes Inventar (Einbauküche, Waschtischschrank), anteilige Betriebskosten, Heizung und Warmwasser ab. Der Hauptmietzins ist wertgesichert. Strom, TV, Telefon und Internet rechnet der Mieter direkt mit dem jeweiligen Anbieter ab.

Der Vorschreibung der Hausverwaltung liegen monatlich EUR 285,32 netto zugrunde (Betriebskosten, Heizung, Warmwasser sowie Reparaturrücklage). Nach Abzug dieser laufenden Kosten verbleibt dem Eigentümer ein Netto-Überschuss von rund EUR 1.487,41 monatlich bzw. EUR 17.848,92 pro Jahr.

Rendite

Bei einem Kaufpreis von EUR 395.000,– und einem Netto-Überschuss von EUR 17.848,92 pro Jahr (nach Abzug aller laufenden Bewirtschaftungskosten inkl. Reparaturrücklage) ergibt sich eine Nettorendite von rund 4,5% auf den Kaufpreis.

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 <1.000m

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 <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap