

**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 m ²
Nutzfläche:	73,00 m ²
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	B 42,90 kWh / m ² * 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.



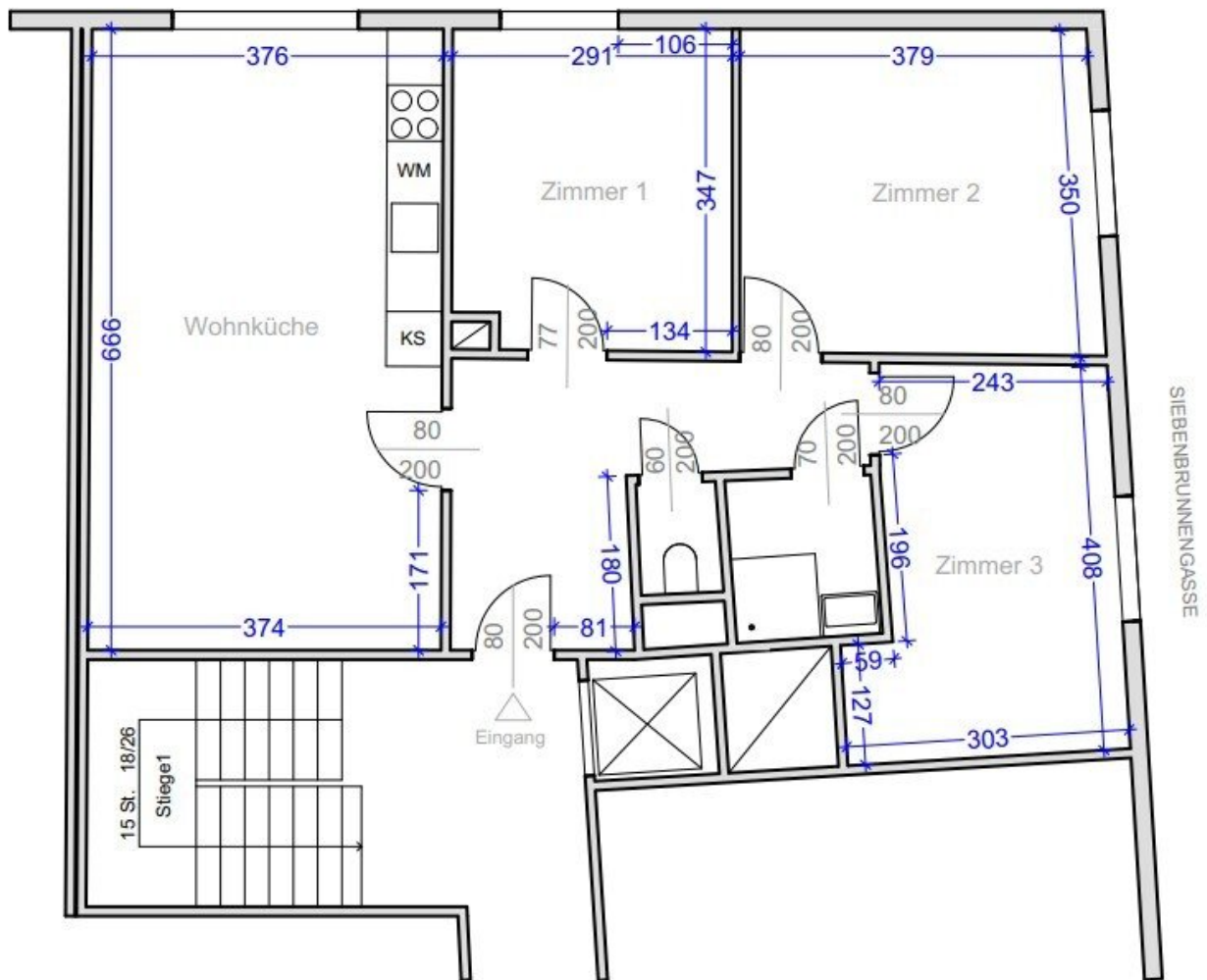






MASSE IN CM

JOHANNAGASSE



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