

**Vermietete Premium-Anlageimmobilie | ca. 2,20 %
Mietrendite p.a. | 268,57 m² Wohnnutzfläche | 174,27 m²
Terrasse |**



Objektnummer: 479

Eine Immobilie von Herztraum Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Döblinger Hauptstraße 78
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	268,57 m²
Zimmer:	6
Bäder:	12
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	9,86 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	3.908.000,00 €
Betriebskosten:	1.040,30 €
USt.:	104,03 €

Ihr Ansprechpartner

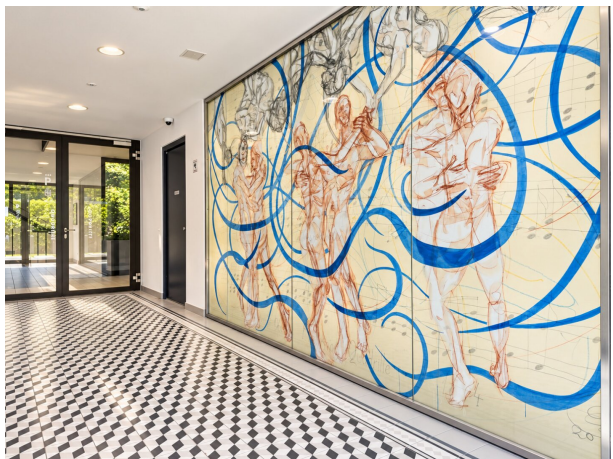


Tim Rauter

Herztraum Immobilienreuehand GmbH
Schottenring 16 / 3.OG
1010 Wien

T +43 676 44 59 665
H +43 676 44 59 665







WOHNRESIDENZ ZÖGERNITZ
VIENNA

Vermietete Premium-Anlageimmobilie

268,57 m²
WOHNNUTZFLÄCHE

174,27 m²
TERRASSEN

6
ZIMMER

€ 3.908.000,-
KAUFFREIS

2
TIEFGARAGENSTELLPLÄTZE

Direkter
Liftzugang

INVESTMENT / ERTRAG

Vermietet bis:

31.10.2031

Jahresnettomiete Wohnung:

€ 81.816,84

2 Stellplätze:

je € 200 / Monat

Gesamtmieterertrag inkl. 2 Stellplätzen:

€ 86.616,84 p.a.

Rendite inkl. 2 Stellplätzen:

ca. 2,22 % p.a.

Wohnung und 2 Tiefgaragenstellplätze sind gemeinsam an einem Mieter vermietet.



WOHNRESIDENZ ZÖGERNITZ VIENNA

schneider+schumacher



4. OG



3. OG

lichte Raumhöhe = 2.60m (+/- 3cm) 3. OG
2.82m (+/- 3cm) 4. OG

0 1 2 3 4 5m



Die angegebenen Quadratmeterwerte sind circa Maße. Multikriterien bis zu 3% der Gesamfläche sind möglich.

Vorbehaltlich architektonisch und technisch notwendiger Änderungen. Die Ausführung erfolgt laut bauplanungsrechtliche. Die Darstellung der Sanierungsarbeiten erfolgt symbolisch. Die dargestellte Möblierung ist nur Vorschlag und im Kaufpreis nicht inkludiert.

Parkett Fliesen Terrassendielen Abhangdecke

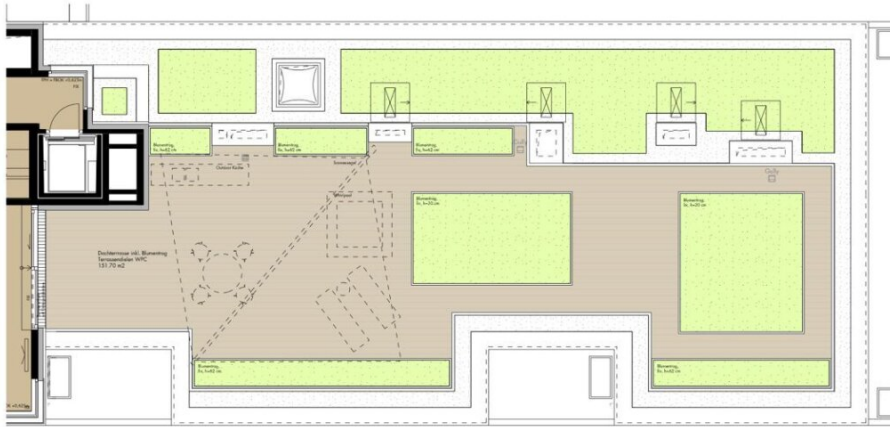
16	268.57 m ²
3/4. OG	unvollständiges NWG
1	22.57 m ²
1	151.70 m ²
6	9.86 m ²
6	anliegendes Grundstück

Outdoor-Whirlpool + Outdoorküche sind nur symbolisch angeführt und nicht Kaufvertragsgegenstand

Wohnresidenz Zögernitz	Hotel Casino Zögernitz KG
projektiert	Eigentümer
Verkaufskatalog - Haus Quadrille	
planmäßig	26.05.2020
maßstab	A3
schneider+schumacher	Architekten ZT GmbH
	Schwandplatz 2/24 A-1010 Wien
	Telefon +43 (0) 890 52 60



WOHNRESIDENZ ZÖGERNITZ VIENNA



0 1 2 3 4 5m



schneider+schumacher



Die angegebenen Quadratmeterwerte sind circa Maße. Maßtoleranzen bis zu 3% der Gesamfläche sind möglich.

Vorbehaltlich architektonisch und technisch notwendiger Änderungen. Die Ausführung erfolgt laut bau- und ausstattungsbeschreibung. Die Darstellung der Sanitärgegenstände erfolgt symbolisch. Die dargestellte Möblierung ist nur Vorschlag und im Kaufpreis nicht inkludiert.

Parkett Fliesen Terrassendielen Abhangdecke

16	268.57 m2
3/4. OG	unvollständiger NWB
22.57 m2	
1	151.70 m2
6	9.86 m2
Zimmer	anliegendes Zimmer

Outdoor-Whirlpool + Outdoorküche sind nur symbolisch angeführt und nicht Kaufvertragsgegenstand.

Wohnresidenz Zögernitz	Hotel Casino Zögernitz KG
projekt	Eigentümer
Verkaufskatalog - Haus Quadrille	
planzahl	26.05.2020
1:100	A3
maßstab	23
schneider+schumacher	Architekten ZT GmbH
	Schwandplatz 2/24
	A-1010 Wien
	Telefon +43 (0) 1 890 52 60

Objektbeschreibung

Exklusives Penthouse in der Wohnresidenz Zögernitz

Vermietete Premium-Anlageimmobilie | ca. 2,20 % Mietrendite p.a. | 268,57 m² Wohnnutzfläche | 174,27 m² Terrassen | 2 vermietete Tiefgaragenstellplätze

In einer der begehrtesten Wohnlagen des 19. Wiener Gemeindebezirks befindet sich dieses außergewöhnliche Penthouse in der exklusiven **Wohnresidenz Zögernitz**.

Die Immobilie wird **mit bestehendem, befristetem Mietverhältnis bis 31.10.2031** veräußert und bietet damit bereits ab Erwerb **laufende Mieterträge** in Verbindung mit einer hochwertigen Wiener Premiumimmobilie.

Bei einem Kaufpreis von **€ 3.908.000,-** beträgt die aktuelle **Jahresnettomiete des Penthouses € 81.816,84** bzw. **€ 6.818,07 netto monatlich**.

Zusätzlich sind **zwei Tiefgaragenstellplätze im Kaufpreis inkludiert und ebenfalls vermietet**. Für jeden Stellplatz werden derzeit **€ 200 brutto monatlich** erzielt, insgesamt somit **€ 400 brutto pro Monat** bzw. **€ 4.800 brutto pro Jahr**.

Dies entspricht – bei 20 % USt – einem zusätzlichen **Netto-Mietertrag von € 4.000,- p.a.**

Damit erwirtschaftet die Immobilie aktuell einen gesamten **Netto-Mietertrag von rund € 85.816,84 jährlich** und somit eine **Mietrendite von ca. 2,20 % p.a.** bezogen auf den Kaufpreis.

Vermietung & Ertrag auf einen Blick

Kaufpreis: € 3.908.000,-

Mietvertrag Penthouse: befristet bis 31.10.2031

Monatliche Nettomiete Penthouse: € 6.818,07

Jahresnettomiete Penthouse: € 81.816,84

2 Tiefgaragenstellplätze: im Kaufpreis inkludiert

Miete je Stellplatz: € 200 brutto / Monat

Stellplatzmiete gesamt: € 400 brutto / Monat

Stellplatzmiete gesamt: € 4.800 brutto / Jahr

entspricht ca. € 4.000 netto / Jahr

Gesamt-Netto-Mietertrag: ca. € 85.816,84 p.a.

Aktuelle Mietrendite: ca. 2,20 % p.a.

Die Renditeberechnung erfolgt auf Basis des Kaufpreises von € 3.908.000,– und der derzeitigen Netto-Mieterträge, vor Kaufnebenkosten und sonstigen nicht auf den Mieter überwälzbaren Eigentümerkosten.

Der Mietzins des Penthouses ist auf Basis des **VPI 2015, Ausgangsbasis Oktober 2021, wertgesichert**. Damit besteht neben dem laufenden Ertrag auch eine vertraglich vorgesehene Indexierung des Wohnungsmietzinses.

Das Objekt richtet sich damit insbesondere an Käufer, die eine **hochwertige Wiener Premiumimmobilie mit bestehendem Mietverhältnis, laufenden Erträgen und langfristiger Perspektive** erwerben möchten.

Außergewöhnliches Wohnen auf über 442 m² Wohn- und Freiflächen

Das Penthouse verfügt über **268,57 m² Wohnnutzfläche** und zusätzlich über außergewöhnliche **174,27 m² Terrassenflächen**. Insgesamt stehen damit mehr als **442 m² Wohn- und Freiflächen** zur Verfügung.

Großzügige Raumfolgen, eine Raumhöhe von rund **2,82 m**, weitläufige Fensterflächen und außergewöhnlich dimensionierte Außenbereiche schaffen ein repräsentatives, lichtdurchflutetes Wohnambiente mit hoher Privatsphäre.

Das Penthouse erstreckt sich über eine großzügig konzipierte Hauptwohnebene und wird durch eine **intern angebundene Einliegerwohnung im darunterliegenden Geschoss** ergänzt.

Ein direkter Liftzugang führt komfortabel und barrierefrei unmittelbar in das Penthouse.

Besonders hervorzuheben ist die weitläufige Hauptterrasse, die nahezu niveaugleich unmittelbar an den Wohnbereich anschließt. Der fließende Übergang zwischen Innen- und Außenraum schafft ein außergewöhnliches Wohngefühl und bietet ideale Voraussetzungen für großzügige Lounge-, Dining- und Aufenthaltsbereiche im Freien.

Eckdaten TOP 16

- **Kaufpreis: € 3.908.000,–**
- **Befristet vermietet bis 31.10.2031**
- **Jahresnettomiete Penthouse: € 81.816,84**
- **Monatliche Nettomiete Penthouse: € 6.818,07**
- **Wertgesicherter Wohnungsmietzins gemäß VPI 2015**
- **2 vermietete Tiefgaragenstellplätze im Kaufpreis inkludiert**
- **€ 200 brutto monatlich je Stellplatz**
- **Gesamt-Netto-Mietertrag inkl. Stellplätze: ca. € 85.816,84 p.a.**
- **Aktuelle Mietrendite: ca. 2,20 % p.a.**
- **268,57 m² Wohnnutzfläche**
- **174,27 m² Terrassenflächen**
- **PBFL: 325,37 m²**
- **mehr als 442 m² Wohn- und Freiflächen**
- **6 großzügige Zimmer**
- **Raumhöhe ca. 2,82 m**
- **Direkter Liftzugang in das Penthouse**
- **Barrierefreie Erschließung**
- **Großzügige Hauptterrasse unmittelbar am Wohnbereich**
- **Weitläufige Fensterflächen und hervorragende Belichtung**
- **Ausblicke über die Dächer Döblings und ins Grüne**
- **Intern angebundene Einliegerwohnung**

- Weitere Stellplätze können nach Verfügbarkeit erworben oder angemietet werden

Ausstattung

Die hochwertige Ausstattung unterstreicht den exklusiven Charakter der Immobilie und verbindet klare Architektur mit hohem Wohnkomfort.

- Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung
- Klimaanlage in den Wohnbereichen
- Hochwertiger Eichenparkett
- Großformatige Fliesen in den Sanitärbereichen
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Offene Wohnküche mit repräsentativem Raumangebot
- Hochwertig ausgestattete Badezimmer
- Großzügige Fenster- und Terrassenflächen
- Modernes Energiekonzept mit Luftwärmepumpe und Fernwärme
- Barrierefreier Gesamtausbau
- Direkter Liftzugang in die Wohnung

Separate Einliegerwohnung

Ein besonderes Merkmal der Immobilie ist die im darunterliegenden Geschoss gelegene und intern mit dem Penthouse verbundene **Einliegerwohnung**.

Sie verfügt über einen eigenständigen Wohnbereich sowie ein Badezimmer und eine Küche. Durch die zusätzliche separate Zugangsmöglichkeit kann dieser Bereich weitgehend unabhängig vom Hauptwohnbereich genutzt werden.

Damit eignet sie sich beispielsweise ideal als **Gäste-, Nanny-, Personal-, Jugend- oder Homeoffice-Einheit** und bietet ein außergewöhnliches Maß an Flexibilität.

Wohnresidenz Zögernitz

Die **Wohnresidenz Zögernitz** verbindet hochwertige, zeitlose Architektur mit der ruhigen und grünen Wohnqualität Döblings.

Repräsentativ gestaltete Allgemeinbereiche, großzügige Freiflächen und moderne Gebäudetechnik schaffen ein hochwertiges und zugleich zurückhaltend elegantes Wohnumfeld.

Zur Wohnanlage gehören unter anderem:

- repräsentative und gepflegte Allgemeinbereiche
- privater Garten- und Spielbereich
- Wasser- und Sandspielflächen
- Tiefgarage direkt im Haus
- großzügige Terrassen und Balkone
- hochwertige, zeitlose Fassadengestaltung
- moderne Gebäudetechnik

Lage – Premiumadresse in Döbling

Der **19. Wiener Gemeindebezirk** zählt zu den etabliertesten und begehrtesten Wohnlagen Wiens.

Die Wohnresidenz Zögernitz verbindet ein ruhiges und grünes Wohnumfeld mit einer ausgezeichneten Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt.

Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich ebenso in der näheren Umgebung wie zahlreiche Restaurants, traditionelle Heurige, Grünflächen und Naherholungsgebiete.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ermöglicht eine komfortable Verbindung in die Wiener Innenstadt.

Dieses Penthouse vereint damit **außergewöhnliche Großzügigkeit, weitläufige Terrassenflächen, hohe Privatsphäre und eine etablierte Wiener Premiumlage mit einem bestehenden, wertgesicherten Mietverhältnis und laufenden Erträgen.**

Für Anleger bietet sich damit die Möglichkeit, eine **bereits vermietete Premiumimmobilie in Döbling mit rund € 85.817 Netto-Mietertrag pro Jahr, zwei vermieteten Tiefgaragenstellplätzen und langfristiger Perspektive** zu erwerben.

Kaufnebenkosten

Zusätzlich zum Kaufpreis sind insbesondere folgende Nebenkosten zu berücksichtigen:

- **3,5 % Grunderwerbsteuer**
- **1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr**
- Kosten der Vertragserrichtung
- Kosten der treuhänderischen Abwicklung
- Kosten der grundbücherlichen Durchführung

Kontakt

Tim Rauter, MBA

Internationaler Immobilienökonom

HERZTRAUM Immobilientreuhand GmbH

E-Mail: tim@herztraum.at

Tel.: **+43 676 44 59 665**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <25m

Apotheke <150m

Klinik <300m

Krankenhaus <725m

Kinder & Schulen

Schule <100m

Kindergarten <125m

Universität <300m
Höhere Schule <450m

Nahversorgung

Supermarkt <25m
Bäckerei <75m
Einkaufszentrum <1.600m

Sonstige

Geldautomat <75m
Bank <75m
Post <125m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <50m
U-Bahn <425m
Straßenbahn <50m
Bahnhof <550m
Autobahnanschluss <575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap