

5,3% - Vermietete Anlagewohnung an der U3



TIMELESS Anlageobjekt

Objektnummer: 5998/693

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:	349.500,00 €
Kaufpreis / m²:	3.231,92 €
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 einen Blick

- Ruhige, dennoch bestens angebundene Lage **direkt an der U3**
- **Breiter Mieterkreis** durch universellen Grundriss (4 Zimmer, 108 m²) – geeignet für WGs, Paare und Familien
- Provisionsfrei für die Käuferseite – **Ersparnis von rund 12.600 €**
- Flexible Nutzung, durch **befristeten Mietvertrag**
- Laufende **Rendite von 5,29 % p.a.**, mit Potenzial auf rund **5,51 % p.a. nach Nachholung der vertraglich vorgesehenen Indexanpassung**
- 2020/2021 **umfassend saniert** (Fenster, Außenrollos, Böden, Bad, Küche)
- **Hohe Reparaturrücklage**

Ihre Rendite im Detail

Der aktuell fakturierte Hauptmietzins beträgt 1.541,16 € brutto (inkl. USt) und ergibt bei einem Kaufpreis von 349.500 € eine laufende Rendite von 5,29 % p.a.

Der Wiener Marktdurchschnitt für vermietete Bestandsobjekte liegt aktuell bei rund 3–3,5% p.a. Die vertraglich vereinbarte Indexanpassung wurde bislang nicht umgesetzt, ist aber weiterhin durchsetzbar und kann vor Übergabe nachgeholt werden; danach würde sich der Hauptmietzins auf rund 1.604 € und die Rendite auf rund 5,51 % p.a. erhöhen.

Der Kaufpreis entspricht rund 3.232 € pro m² und liegt damit unter der marktüblichen Preisspanne für Wien-Simmering (rund 3.500–4.200 €/m²).

Bei Interesse für dieses lukrative Angebot, zögern Sie nicht uns zu kontaktieren.

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