Für ANLEGER oder EIGENNUTZER: Traumhaftes Dachgeschoß-Juwel in Toplage I Vermietet bis 2029 I inkl. Balkon + Loggia I Direkt beim Aumannplatz



Objektnummer: 3528

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,11 m²
Nutzfläche:	82,67 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,45 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,99 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,70
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	270,20 €
USt.:	27,02 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



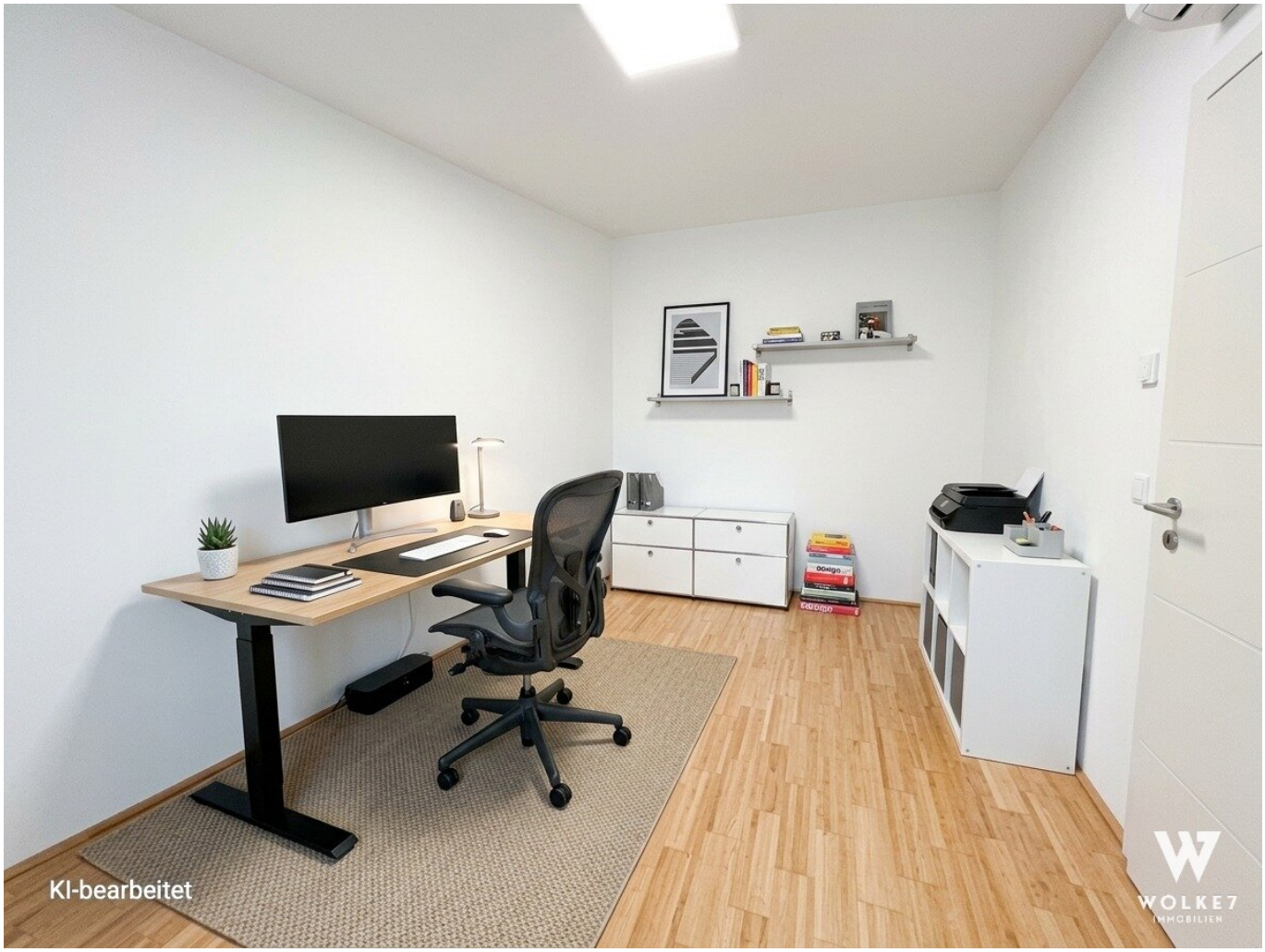
René Ecker, Bakk. Phil.

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG








KI-bearbeitet
WOLKE7
IMMOBILIEN












WOLKE7
IMMOBILIEN


WOLKE7

Objektbeschreibung

Kaufpreis bei Eigennutzung, inkl. USt.: EUR 609.000.- + EUR 20.000.- für Investitionsersatz

Kaufpreis für Anleger, netto ohne USt.: EUR 499.000.- + EUR 20.000.- für Investitionsersatz

Stilvoll investieren – heute Kapitalanlage, morgen Eigenheim

Direkt beim Aumannplatz: Diese exklusive **3-Zimmer-Wohnung** erstreckt sich über großzügige **76,11 m² + 6,56m² Loggia** und bietet höchsten Wohnkomfort.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem einladenden Vorzimmer empfangen, das den Weg zu einer **bestens ausgestatteten Küche** eröffnet. Von hier aus gelangen Sie auf den **Balkon**, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Das erste Schlafzimmer ist direkt von der Küche aus erreichbar und verspricht erholsame Nächte.

Über die Küche erreichen Sie das geräumige Wohnzimmer, das den perfekten Raum für gesellige Stunden bietet. Von hier aus gelangen Sie auf die **Loggia**, die sich ideal für gemütliche Abende im Freien eignet. Das zweite Schlafzimmer, lässt sich direkt vom Wohnzimmer aus erreichen.

Die Wohnung besticht nicht nur durch ihre einzigartige Raumaufteilung, sondern auch durch ihre Top-Lage. Einkaufsmöglichkeiten wie **Hofer, Billa, Eurospar**, **usw.** sind bequem zu Fuß erreichbar. Die umliegende Gastronomie lädt zu kulinarischen Entdeckungen (Cafe Aumann, etc.) ein. Die **Straßenbahnlinien 40 und 41** sowie die Nähe zum **Wien Gersthof Bahnhof** gewährleisten eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Diese exklusive Dachgeschoß-Mietwohnung steht ab sofort zur Verfügung und bietet Ihnen die einzigartige Gelegenheit, Ihr neues Zuhause in einer der begehrtesten Gegenden Wiens zu gestalten. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Die Wohnung ist derzeit bis **2029 um monatlich brutto EUR 1.787,20.-** vermietet und bietet damit sofortige Mieteinnahmen ohne anfängliches Leerstandsrisiko. Die aktuelle **Bruttorendite beträgt rund 3,2 %** (bezogen auf den derzeitigen Hauptmietzins). Nach Ablauf des befristeten Mietverhältnisses besteht die Möglichkeit, die Wohnung weiterhin als Kapitalanlage zu nutzen oder selbst zu beziehen – eine attraktive Kombination aus laufenden Erträgen und zukünftiger Flexibilität.

Key Facts:

- **3 Zimmer direkt beim Aumannplatz**
- **Die Bruttorendite beträgt rund 3,2 %**
- **ca. 76,11 m² Wohnfläche + 6,56 m² Loggia**
- **Top ausgestattete, moderne Küche**
- **Balkon und Loggia für erholsame Momente**
- **Klimaanlage**
- **Top-Lage mit Einkaufsmöglichkeiten in Gehentfernung, Billa, Eurospar, Pennymarkt**
- **Hervorragende Verkehrsanbindung (Straßenbahn 40 und 41, Wien Gersthof Bahnhof)**

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden**

früher als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden. >Jetzt Suchprofil anlegen< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Provision bei Kauf: 3% + 20% USt (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

René Ecker, Bakk. Phil.

Mobil.: +43676 56 133 06

E-Mail: r.ecker@w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment! We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap