Altbau in der Leopoldstadt | Vermietete 2-Zimmer-Wohnung als Anlage



Objektnummer: 7398/202603801

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien,Leopoldstadt
Baujahr:	1907
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	58,33 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 108,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,02
Kaufpreis:	116.000,00 €
Betriebskosten:	122,84 €
USt.:	12,28 €

Infos zu Preis:

Eigentümerkosten inkl. Rücklage: EUR 198,81 monatlich, ab Jänner 2026.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ari Abramov

Hösch Immobilien GmbH

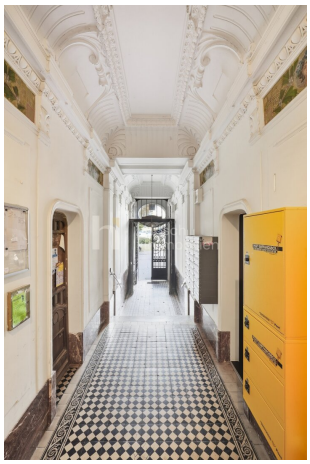
Tuchlauben 7a
1010 Wien

H +43 676 844 403 202

Gerne stehe ich Ihnen f gstermin zur Verfügung.





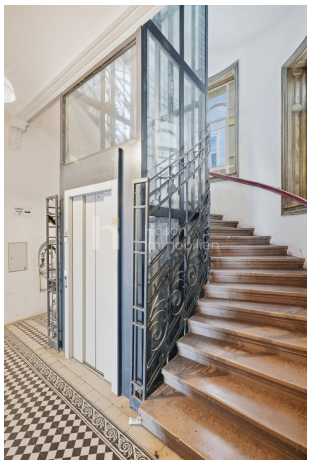















ÖBB

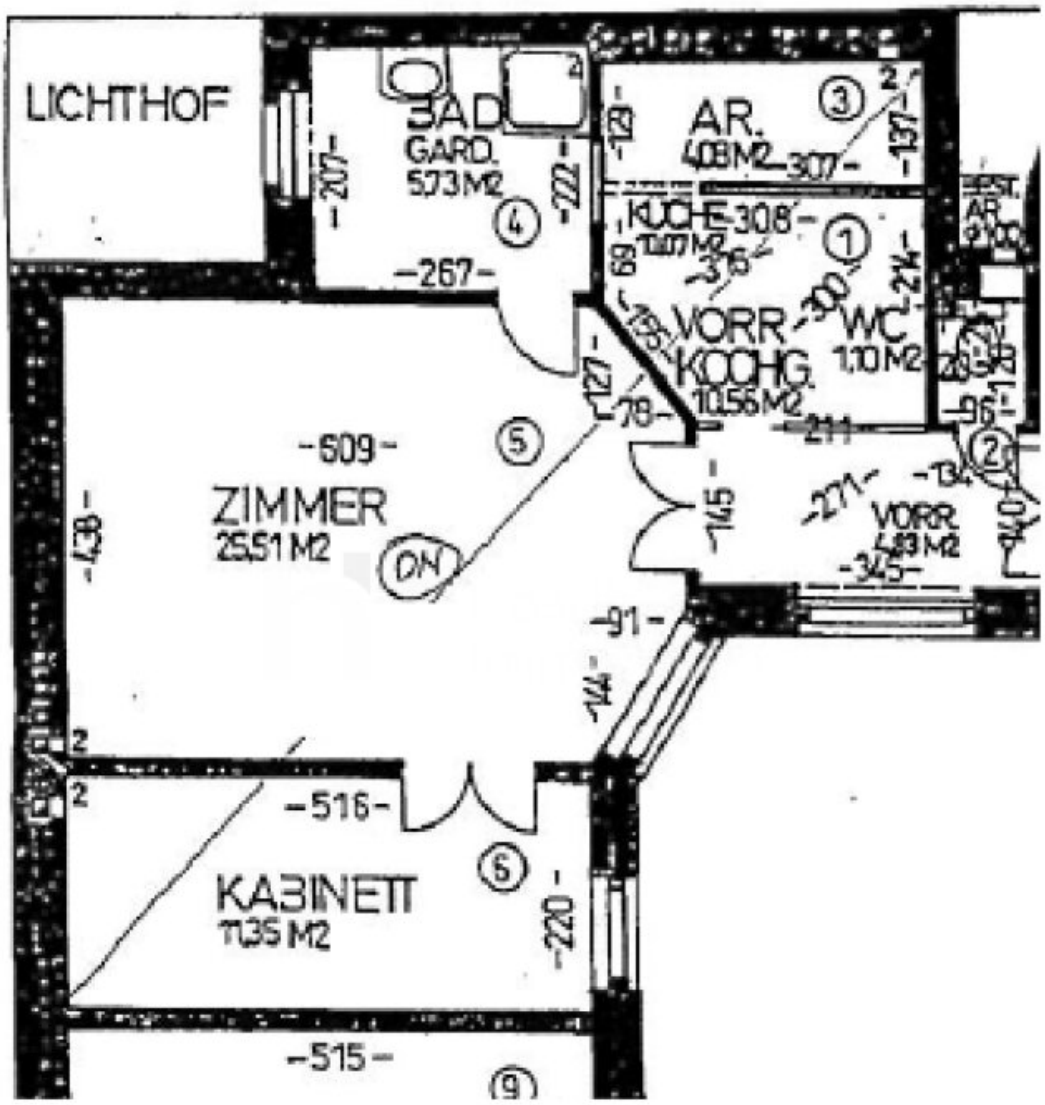




Bestandsgrundriss – 2-Zimmer-Wohnung

1020 Wien | Wohnfläche laut Nutzwertgutachten: 58,33 m²

Ausschnitt aus dem Bestandsplan; Zimmer und Kabinett sind ausgewiesen.



Quelle: vom Eigentümer bereitgestellter Bestandsplan. Maßangaben aus dem Originalplan.

Objektbeschreibung

Vermietete Altbauwohnung mit klassischer Raumfolge im 2. Wiener Bezirk

Im zweiten Obergeschoss eines 1907 errichteten Altbaus gelangt diese rund 58,33 m² große Wohnung zum Verkauf. Ein großzügiges Zimmer und ein Kabinett schaffen eine vielseitig nutzbare Aufteilung. Der Vorraum mit Kochgelegenheit, das Bad, ein separates WC und ein Abstellraum ergänzen das Raumangebot.

Der Grundriss bewahrt den Charakter einer Wiener Altbauwohnung: Wohn- und Nebenräume sind klar voneinander getrennt, das Kabinett bietet zusätzlichen Platz. Die verfügbaren Fotos zeigen das Haus, den Innenhof und Allgemeinbereiche. Da die Wohnung bewohnt ist, liegen derzeit keine aktuellen Innenaufnahmen vor.

Bestand und Ertrag

Die Wohnung ist unbefristet vermietet und wird mit dem bestehenden Mietverhältnis verkauft; eine bestandsfreie Übergabe ist nicht vorgesehen. Die Vorschreibung für August 2026 weist einen Netto-Hauptmietzins von EUR 130,08 monatlich aus. Das entspricht rechnerisch EUR 1.560,96 pro Jahr. Eine spätere Bestandsfreiheit oder Mietanpassung wird nicht zugesagt.

Monatliche Eigentümerkosten

Die monatliche Eigentümervorschreibung ab Jänner 2026 beträgt **EUR 198,81 inklusive Umsatzsteuer und Rücklage**. Darin enthalten sind EUR 122,84 Betriebskosten netto, EUR 12,28 Umsatzsteuer und EUR 63,69 monatlicher Rücklagenbeitrag. Diese Eigentümerkosten sind von den Mieteinnahmen getrennt zu betrachten.

Highlights auf einen Blick

- ca. 58,33 m² Wohnfläche
- großzügiges Zimmer und Kabinett
- Vorraum mit Kochgelegenheit
- Bad, separates WC und Abstellraum
- zweites Obergeschoss

- Altbau aus dem Jahr 1907
- bestehendes, unbefristetes Mietverhältnis
- dokumentierter Netto-Hauptmietzins: EUR 130,08 monatlich

Hinweis

Die Aufnahmen zeigen Allgemeinbereiche der Liegenschaft und keine Innenansichten der angebotenen Wohnung.

Kaufpreis: EUR 116.000,–

Erfolgshonorar: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Gerne übermitteln wir Ihnen die weiterführenden Unterlagen und besprechen die Möglichkeiten einer Besichtigung.

Ihr Ansprechpartner: Ari Abramov, B.A.

+43 676 844 403 202

a.abramov@hoesch-immobilien.at

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.