UNVERMIETETE ANLEGERWOHNUNG MIT SÜD-WESTBALKON | RUND 4 % RENDITEPOTENZIAL | NEUBAU MIT LIFT



Objektnummer: 1751/317

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,18 m²
Nutzfläche:	60,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,59 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	155,74 €
USt.:	15,57 €

Provisionsangabe:

9.900,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Nemanja Radmilovic

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG
TWIN TOWER - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG
1100 Wien

T +43 650 5619620

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


ZTE







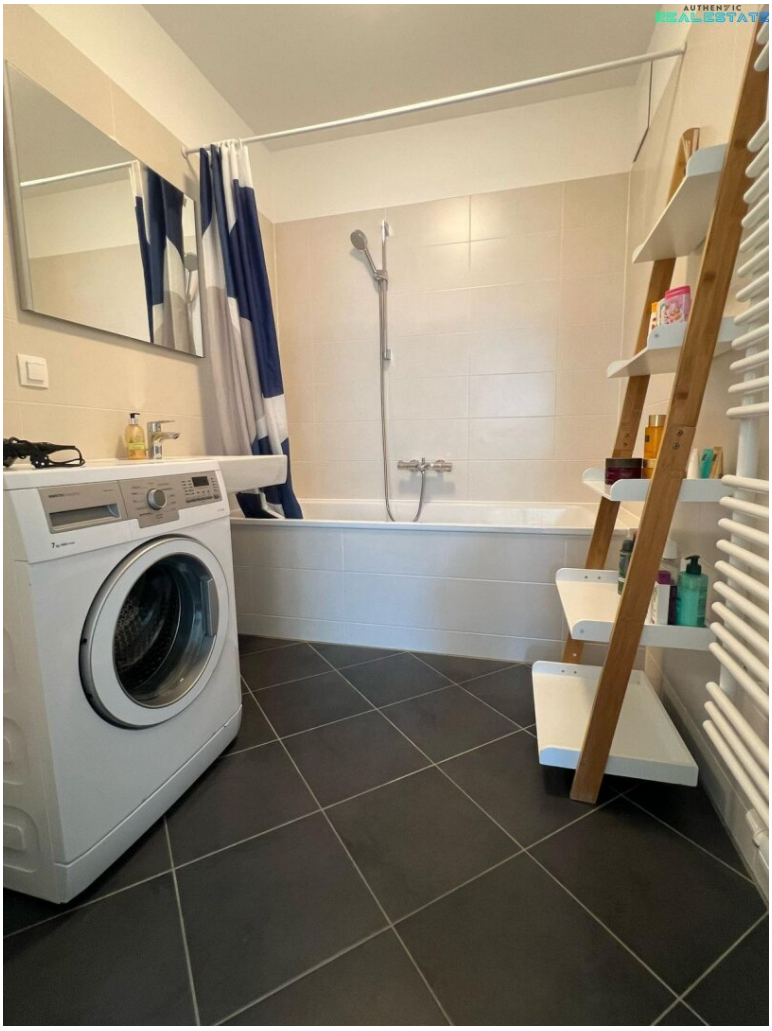












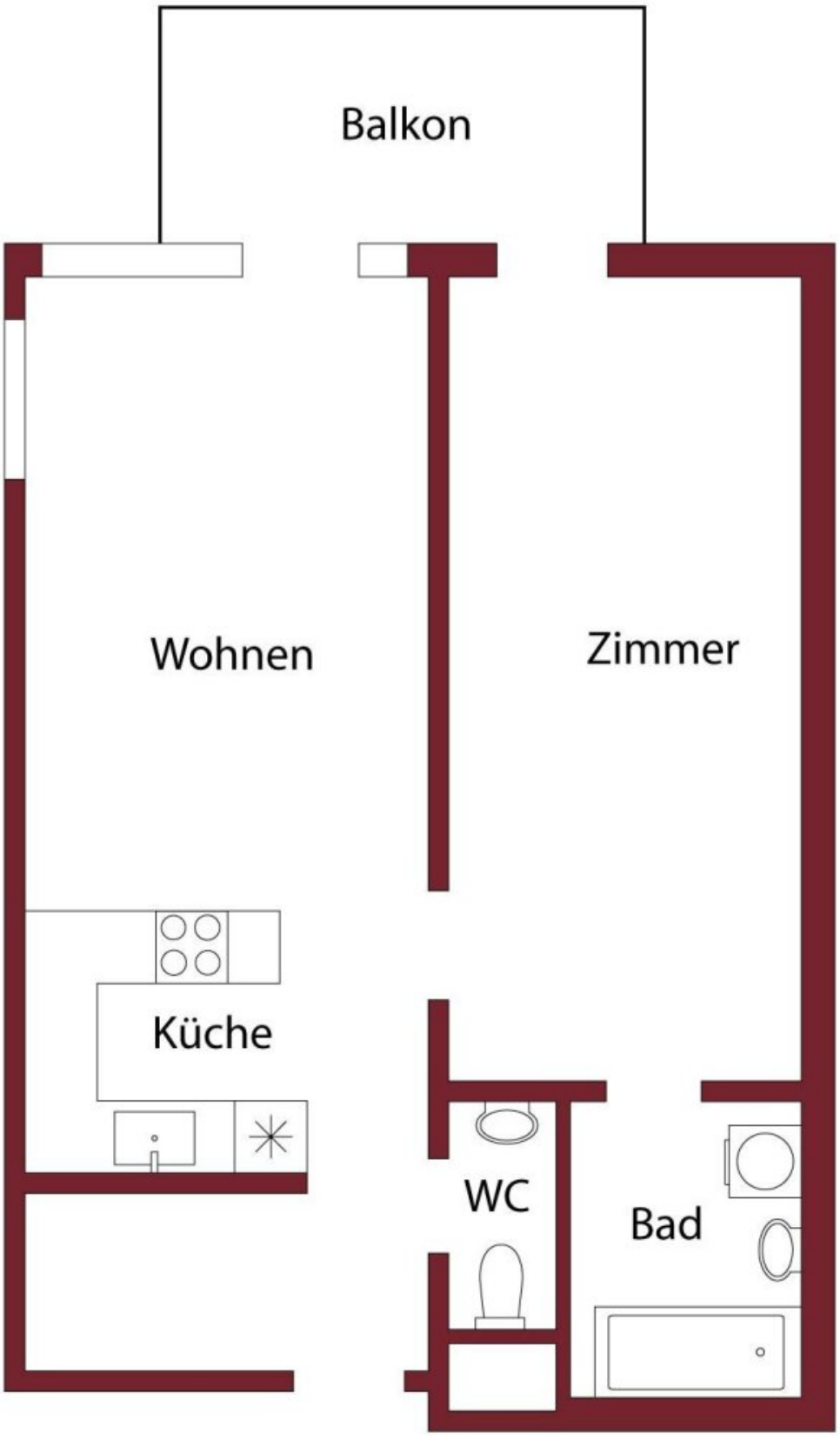








AUTHENTIC
REALESTATE


Balkon
Wohnen
Zimmer
Küche
WC
Bad

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine attraktive und neuwertige 2-Zimmer-Wohnung in einem modernen Wohnhaus aus dem Jahr 2019. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und ist bequem mit dem Personenlift erreichbar.

Ein besonderer Vorteil für Anleger: Die Wohnung wird **unvermietet** übergeben. Damit können die neuen Eigentümer den zukünftigen Mieter selbst auswählen, den Mietvertrag neu gestalten und die Wohnung ohne Übernahme eines bestehenden Mietverhältnisses zeitnah vermieten.

Bei einem Anlegerkaufpreis von **€275.000** und einer realistisch kalkulierten monatlichen Gesamtmiete bietet die Wohnung – abhängig von der tatsächlich vereinbarten Miete, den umlagefähigen Betriebskosten und den Erwerbsnebenkosten – ein **Bruttorenditepotenzial von bis zu rund 4 %**.

Die Wohnung im Überblick

- ca. **60 m² Nutzfläche**
- zwei gut geschnittene Zimmer
- westseitiger Balkon mit ca. **7 m²**
- 1. Obergeschoss
- Personenlift
- Baujahr 2019
- neuwertiger Zustand
- moderne Einbauküche
- Parkettböden
- Badezimmer mit Badewanne
- Außenrollläden
- Fernwärme
- Energieklasse A

- zugehöriger Einlagerungsraum
- Tiefgaragenstellplatz optional separat verfügbar **(€ 35.000,-)**

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohnbereich mit direktem Zugang zum westseitigen Balkon. Hier lässt sich die Nachmittags- und Abendsonne genießen. Das separate Schlafzimmer, die moderne Küche und die zeitgemäße Ausstattung sorgen für eine sehr gute Vermietbarkeit bei Singles und Paaren.

Attraktive Voraussetzungen für Anleger

Die Kombination aus kompakter Wohnungsgröße, zwei Zimmern, Balkon, Lift und moderner Energieversorgung spricht eine breite Mietzielgruppe an. Da die Wohnung aktuell unvermietet ist, besteht keine Bindung an einen bestehenden Mietvertrag oder einen bisherigen Mietzins.

Fazit

Eine moderne, unvermietete Anlegerwohnung mit Balkon, Lift und überzeugender Vermietbarkeit – ideal für Investoren, die ohne bestehendes Mietverhältnis starten und die zukünftige Vermietung selbst gestalten möchten.

Der ausgewiesene Nettokaufpreis richtet sich an Anleger, bei denen die gesetzlichen Voraussetzungen für einen Vorsteuerabzug vorliegen. Die steuerliche Behandlung ist vom Käufer individuell mit einem Steuerberater abzuklären.

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://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap