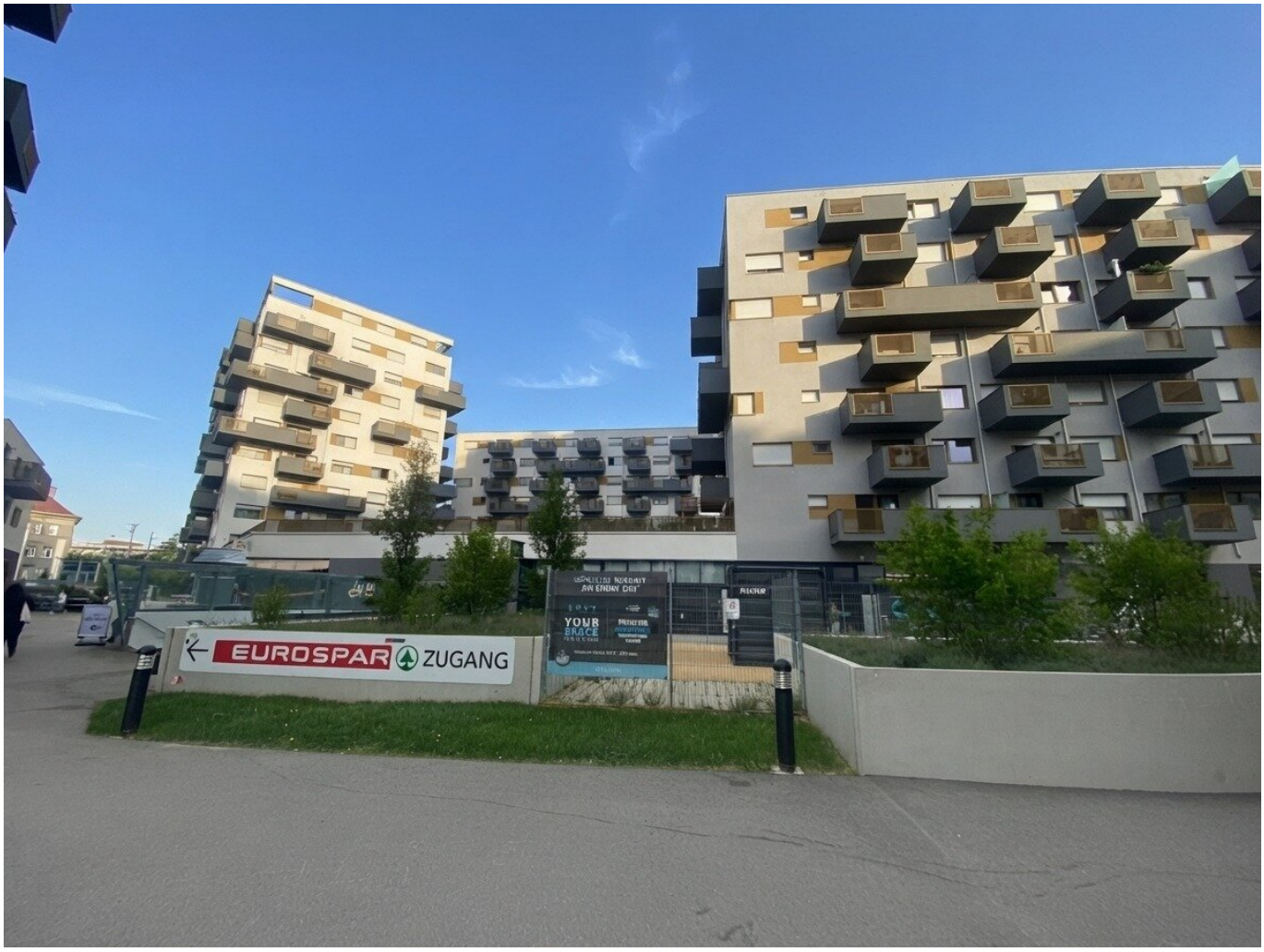
Bereits vermietet | ca. 3,73 % Mietrendite | Wohnung mit Balkon und Tiefgarage



Objektnummer: 7191/294

Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,22 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,64 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	235.000,00 €
Betriebskosten:	85,33 €
USt.:	11,68 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

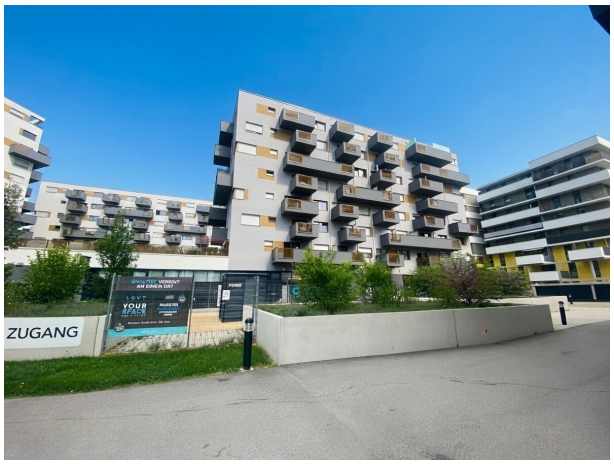
Ihr Ansprechpartner



Robert Holzmann

Hillinger Immobilien GmbH
Zelda Kaplanweg 13/7
1100 Wien




ZUGANG


dm


Unverbindliche Visualisierung

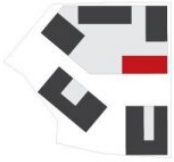

Unverbindliche Visualisierung



WOHNPARK STADLAU / STIEGE 4

OBERGESCHOSS 7

↑ NORDEN



Objektbeschreibung

Für Anleger perfekte Neubauwohnung mit freiem Mietzins

Mit bestehenden Mietverhältnissen in eine Wiener Anlageimmobilie investieren. Diese Wohnung in der Stadlauer Straße wird gemeinsam mit einem separat vermieteten Tiefgaragenstellplatz angeboten. **Die Erstvermietung entfällt**, die aktuellen Mietverträge und Vorschreibungen bilden eine konkrete Grundlage für Ihre Investitionsentscheidung.

Die Zahlen im Überblick:

- 729,92 € monatlicher Netto-Mietzins für Wohnung und Stellplatz, ohne Betriebskosten und Umsatzsteuer
- 8.759,04 € Jahresnettomiete, hochgerechnet aus der aktuellen Vorschreibung
- Rund 3,73 % jährliche Mietrendite auf den Nettokaufpreis, vor Kosten und Steuern
- 235.000 € Nettokaufpreis inklusive Tiefgaragenstellplatz, zuzüglich 20 % USt.

Der Gesamtkaufpreis beträgt 282.000 €. Für vorsteuerabzugsberechtigte Käufer ist eine Überrechnung der Umsatzsteuer bei Vorliegen der steuerlichen Voraussetzungen und entsprechender Abwicklung möglich. Die Details stimmen Sie mit Ihrer steuerlichen Vertretung ab.

Die Wohnung ist derzeit bis 31. Dezember 2030 befristet vermietet. Für den Tiefgaragenstellplatz TG 99 im zweiten Untergeschoss besteht ein eigener, unbefristeter Mietvertrag. Damit erwerben Sie zwei separat vermietete Einheiten in einem Paket.

Die Wohnqualität stimmt

Wohnküche mit ausgestatteter Küche und Balkonzugang, separates Schlafzimmer und zusätzlicher Einlagerungsraum. Parkett, Fußbodenheizung und Lift ergänzen das Angebot im siebten Obergeschoss.

Fordern Sie die Mietvertrags- und Kostenunterlagen an und prüfen Sie, wie dieses Anlageobjekt zu Ihrem Immobilienportfolio passt.

Für Eigennutzer ab 2031

Diese Wohnung in der Stadlauer Straße verbindet einen gut nutzbaren Grundriss mit zeitgemäßer Ausstattung und einem eigenen Außenbereich. Gemeinsam mit dem Tiefgaragenstellplatz bietet sie ein rundes Angebot für eine Eigennutzung nach Ende des Mietvertrages.

Im Mittelpunkt steht die Wohnküche mit direktem Zugang zum Balkon. Die voll ausgestattete Küche fügt sich in den Wohnbereich ein, während das separate Schlafzimmer einen eigenen Rückzugsraum bietet. Diese klare Trennung von Wohnen und Schlafen macht die Wohnung besonders für Singles und Paare interessant. Ein Bad und ein separates WC, der Vorraum und ein zugeordneter Einlagerungsraum ergänzen das Raumangebot.

Parkettböden und Fußbodenheizung sorgen für angenehmen Wohnkomfort. Die Lage im siebten Obergeschoss und der Lift im Haus runden das Angebot ab. Der Balkon erweitert den Wohnraum um einen Platz im Freien.

Ein Selbstbezug ist nach Auszug des Mieters möglich. Der Wohnungsmietvertrag läuft bis 31.12.2030; eine Eigennutzung ab 01.01.2031 setzt die tatsächliche Rückstellung der Wohnung voraus.

FAQ:

2. **Kann die Wohnung auch ohne den Tiefgaragenplatz erworben werden?** Ja, Details und Preis dazu gerne im persönlichen Gespräch.

4. **Kann ich auch früher selbst einziehen?** Eine vorzeitige Kündigung durch den Mieter ist möglich. Ein früherer Selbstbezug setzt den tatsächlichen Auszug und die Rückstellung der Wohnung voraus.

6. **Was bedeutet Überrechnung der Umsatzsteuer?** Die anfallende Umsatzsteuer wird von einem auf ein anderes Umsatzsteuerkonto beim Finanzamt gebucht, somit muss die Umsatzsteuer nicht ausgelegt werden.

8. **Wer kümmert sich um den Mieter?** Das können Sie entweder selbst tun oder die Wohnung durch einen Subverwaltungsvertrag, welcher auch derzeit besteht, von der Hausverwaltung betreuen lassen. Sie müssen somit nicht selbst tätig werden wenn

man nicht will und genießt dennoch die Erträge aus der Vermietung und den langfristigen Vermögensaufbau.

10. **Warum ist der Mietvertrag des Tiefgaragenplatzes unbefristet?** Für TG 99 besteht seit 01.07.2025 ein separater, unbefristeter Mietvertrag mit einer Kündigungsfrist von einem Monat.

12. **Gerne gebe ich Ihnen auch Antworten auf weitere Fragen! Melden Sie sich einfach unter 0664 99 96 09 96 oder per E-Mail.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Profitieren Sie von unserer 22 jährigen Expertise in Wien, Niederösterreich und dem Burgenland. Wir erstellen Ihnen eine **kostenfreie und unverbindliche Marktbewertung** Ihrer Immobilie!

Fundiert, diskret und auf Basis **aktueller** tatsächlich bezahlter Preise.

Rufen Sie unverbindlich an! Wir schätzen Ihre Immobilie binnen 24 Stunden!

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap