

## **Vermietete 3-Zimmer-Wohnung in 1170 Wien – solide Anlage mit langfristiger Perspektive**



Urban & gut angebunden

**Objektnummer: 5215**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1170 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1976                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 60,73 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 37,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,81                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 248.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 130,73 €                                |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 133,30 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 34,40 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

8.928,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Barbara Toth**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln an der Donau

T +43 676 3658106  
H +43 676 3658106

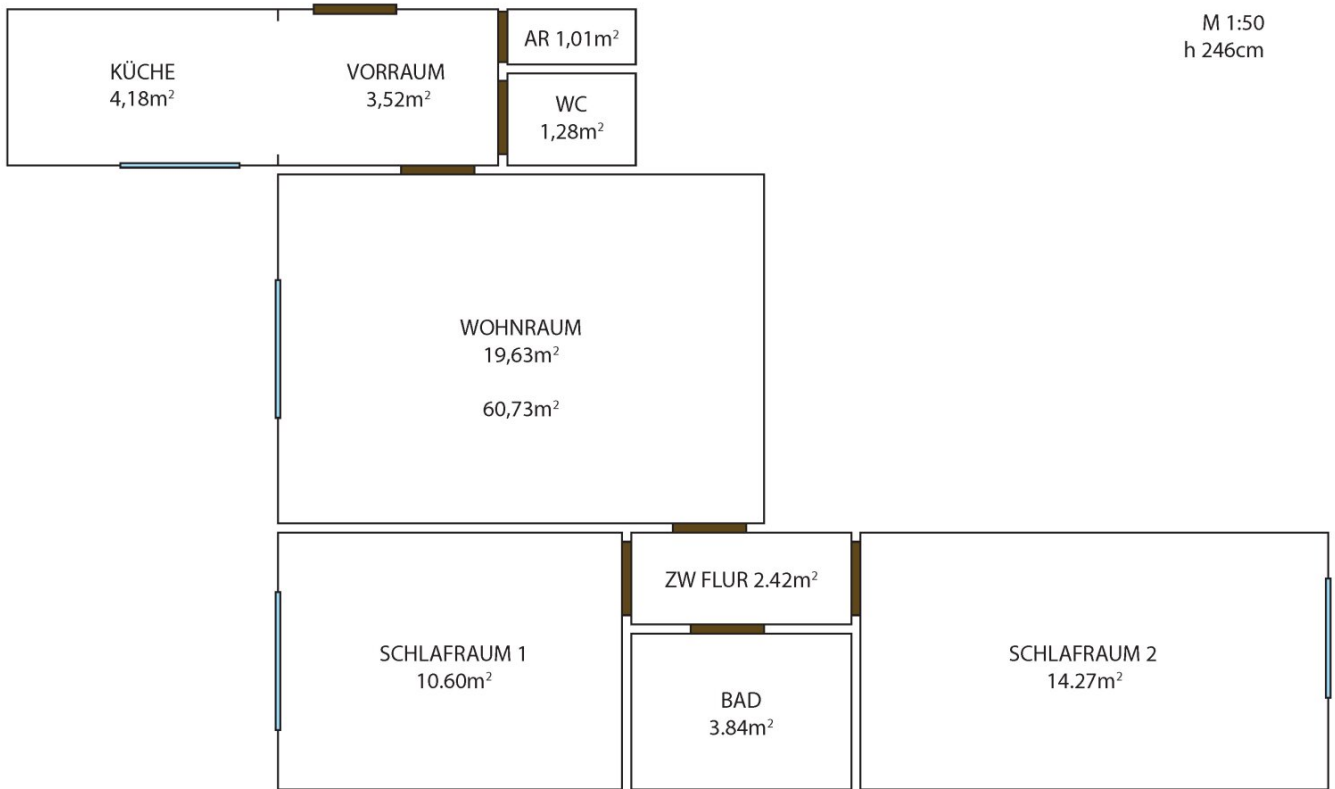
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur







M 1:50  
h 246cm



## Objektbeschreibung

### Anlagewohnung mit laufenden Mieteinnahmen und langfristiger Perspektive

Diese rund **60,73 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung in der Lobenhauerngasse in 1170 Wien** ist bereits vermietet und damit besonders für Käufer interessant, die eine bestehende Vermietung einer späteren Neuvermietung vorziehen. Der aktuelle Mietvertrag wurde im Mai 2026 abgeschlossen und läuft für fünf Jahre bis längstens **31.05.2031**. Der vereinbarte Hauptmietzins beträgt derzeit **€ 1.026,20 monatlich**.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines bereits sanierten Wohnhauses und bietet drei Zimmer, eine separate Küche, Bad, separates WC, Abstellraum und Kellerabteil.

#### Highlights:

- **60,73 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **3 Zimmer + separate Küche**
- **bestehendes Mietverhältnis bis längstens 31.05.2031**
- **€ 1.026,20 monatlicher Hauptmietzins**
- **Wertsicherung des Hauptmietzinses laut Mietvertrag**
- **Kellerabteil**
- **barrierefrei erreichbar**
- **ruhige Wohnlage in Hernals**
- **bereits thermisch saniertes Wohnhaus**

- gute öffentliche Anbindung über Straßenbahn und S-Bahn
- **U5-Verlängerung bis Hernals ab 2028 geplant** – langfristige zusätzliche Standortperspektive

## **Für wen besonders interessant?**

**Für Anleger, die eine bereits vermietete Wohnung mit laufenden Einnahmen suchen und Wert auf eine langfristige Entwicklungsperspektive des Standorts legen.**

*Hinweise: Die Angaben zu dieser Immobilie erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger E-Mail-Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.*

*Fotos mit Kennzeichnung "Archivaufnahme" zeigen den Zustand des Objekts vor der aktuellen Vermietung. Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter können keine aktuellen Bilder der Wohnräume zur Verfügung gestellt werden.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Gemeinsam stark für Ihre Immobilie.**

Sie möchten verkaufen oder vermieten? Wir sind für Sie da.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap