

Vermietete Anlagewohnung am Maximilian-Reich-Weg | Top 2.33 inkl. Tiefgaragenplatz



Objektnummer: 7191/297

Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	36,78 m ²
Gesamtfläche:	66,98 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 24,93 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	242.900,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.479,36 €
Betriebskosten:	78,30 €
USt.:	10,61 €
Infos zu Preis:	

Es handelt sich um ein Anlageobjekt! 242.900 EUR netto +20% USt. inkl. TG63

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

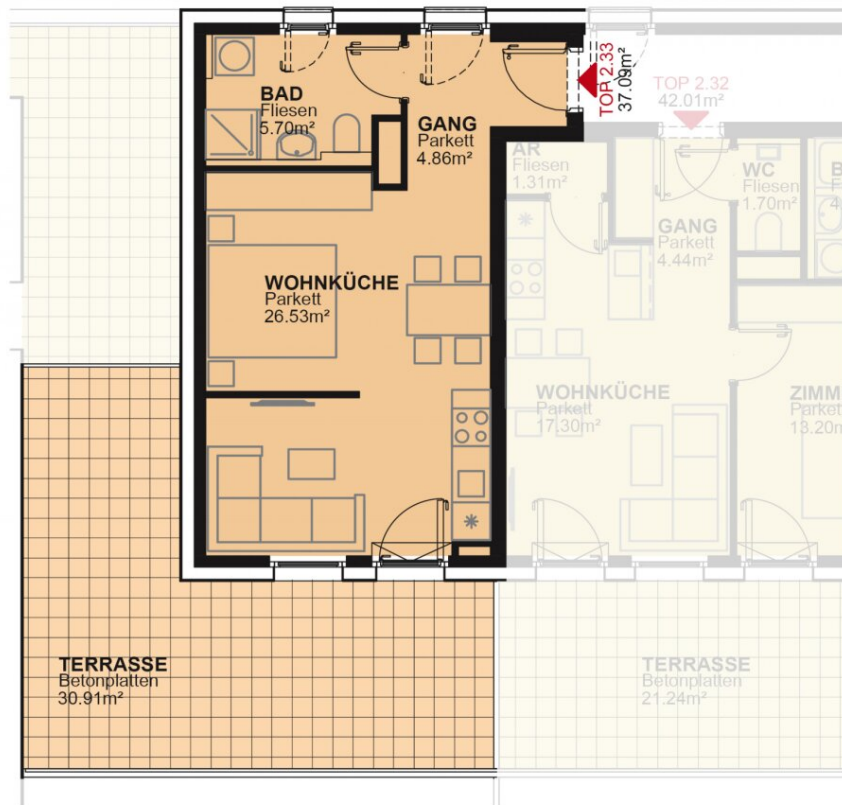


Robert Holzma

Hillinger Immo
Zelda Kaplanwe
1100 Wien

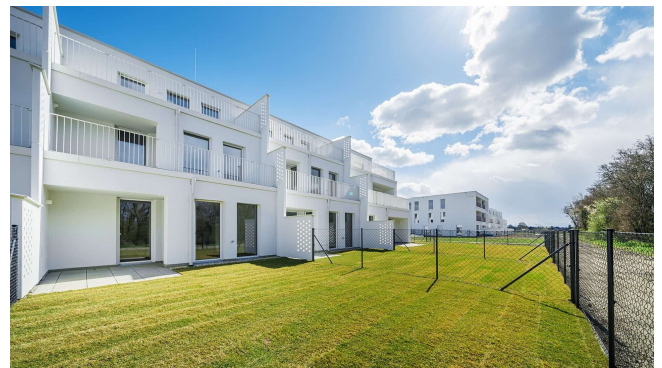
T +4366499960

Gerne stehe ich
Verfügung.

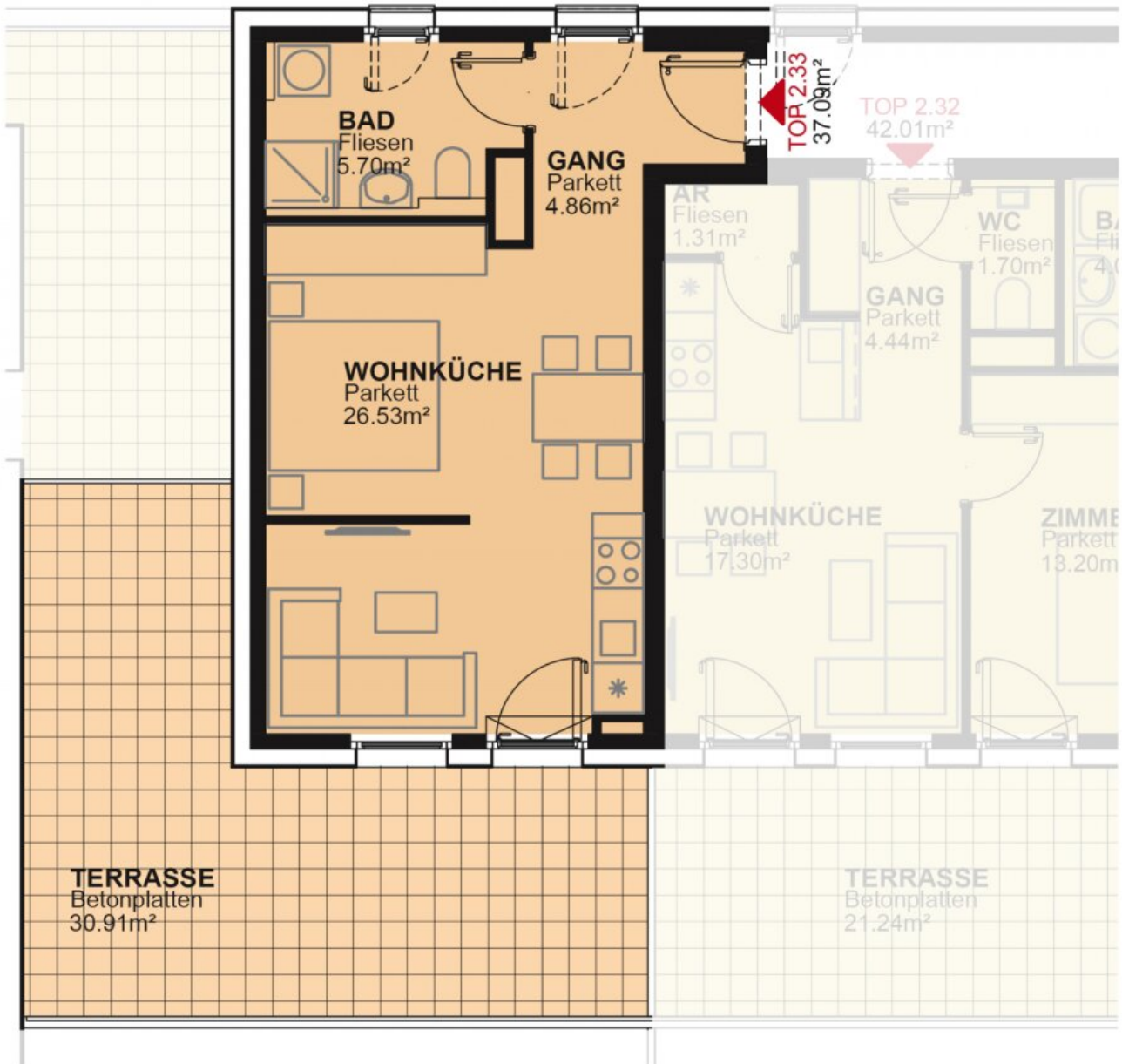


n zur

MAXIMILIAN-REICH-WEG 4 | 1210 WIEN
DACHGESCHOSS
NORDEN







MAXIMILIAN-REICH-WEG 4 | 1210 WIEN

DACHGESCHOSS

➤NORDEN



Objektbeschreibung

Für Anleger perfekte Neubauwohnung mit freiem Mietzins

Mit bestehenden Mietverhältnissen in eine Wiener Anlageimmobilie investieren. Diese Wohnung am Maximilian-Reich-Weg wird gemeinsam mit einem separat vermieteten Tiefgaragenstellplatz angeboten. Die Erstvermietung entfällt, die Mietverträge und Vorschriften bilden eine konkrete Grundlage für Ihre Investitionsentscheidung.

Die Zahlen im Überblick:

- **579,43 € monatlicher Netto-Mietzins** für Wohnung und Stellplatz, ohne Betriebskosten und Umsatzsteuer
- **6.953,16 € Jahresnettomiete**, hochgerechnet aus den vorliegenden Vorschriften
- Rund 2,86 % jährliche Mietrendite auf den Nettokaufpreis, vor Kosten und Steuern
- 242.900 € Nettokaufpreis inklusive Tiefgaragenstellplatz, **zuzüglich 20 % USt.**

Der Gesamtpreis beträgt 291.480 €. 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. Gerne helfen wir Ihnen auch dabei!

Die Wohnung ist derzeit bis 14. Juli 2029 befristet vermietet. Für den Tiefgaragenstellplatz TG 63 besteht ein eigener, unbefristeter Mietvertrag. Damit erwerben Sie zwei separat vermietete Einheiten in einem Paket.

Die Wohnqualität stimmt

Wohnküche mit enthaltener Einbauküche und Terrassenzugang, optisch abgesetzter Schlafbereich und zusätzlicher Einlagerungsraum. Klickparkett, Fußbodenheizung und Lift ergänzen das Angebot im dritten Obergeschoss, dem Dachgeschoss ohne Dachschrägen.

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

Für Eigennutzer ab Juli 2029 - Eigennutzerpreis ist der Nettopreis zzgl. 20% USt.

Diese Wohnung am Maximilian-Reich-Weg 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 zur 30,91 m² großen Terrasse. Die Einbauküche fügt sich in den Wohnbereich ein, während der im Plan durch einen Raumteiler abgesetzte Schlafbereich einen eigenen Rückzugsbereich bietet. Diese offene Gestaltung von Wohnen und Schlafen macht die Wohnung besonders für Singles und Paare interessant. Ein Bad mit WC, der Vorraum und ein zugeordneter Einlagerungsraum mit ca. 2 m² ergänzen das Raumangebot.

Klickparkett und Fußbodenheizung sorgen für angenehmen Wohnkomfort. Die Lage im dritten Obergeschoss, dem Dachgeschoss ohne Dachschrägen, und der Lift im Haus runden das Angebot ab. Die Terrasse erweitert den Wohnraum um einen großzügigen Platz im Freien.

Ein Selbstbezug ist nach Auszug des Mieters möglich. Der Wohnungsmietvertrag läuft bis 14.07.2029;

FAQ:

2. Kann die Wohnung auch ohne den Tiefgaragenplatz erworben werden?

Details zu einem möglichen getrennten Erwerb und zum Preis 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?

Bei Vorliegen der steuerlichen Voraussetzungen kann ein Guthaben auf dem Abgabenkonto des Käufers auf das Abgabenkonto des Verkäufers überrechnet werden. Ob und wie dadurch eine Vorfinanzierung der Umsatzsteuer vermieden werden kann, ist mit Ihrer steuerlichen Vertretung abzustimmen.

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 Sie nicht wollen, und genießen dennoch die Erträge aus der Vermietung und den langfristigen Vermögensaufbau.

10. Warum ist der Mietvertrag des Tiefgaragenplatzes unbefristet?

Für TG 63 besteht seit 01.02.2026 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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap