

Vermietete Anlagewohnung am Maximilian-Reich-Weg | Top 32 inkl. Tiefgarage



Objektnummer: 7191/296

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:	42,00 m ²
Gesamtfläche:	63,07 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,93 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	254.900,00 €
Betriebskosten:	85,26 €
USt.:	11,31 €
Infos zu Preis:	

Es handelt sich um ein Anlageobjekt! 254.900 EUR netto +20% USt. inkl. TG33

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

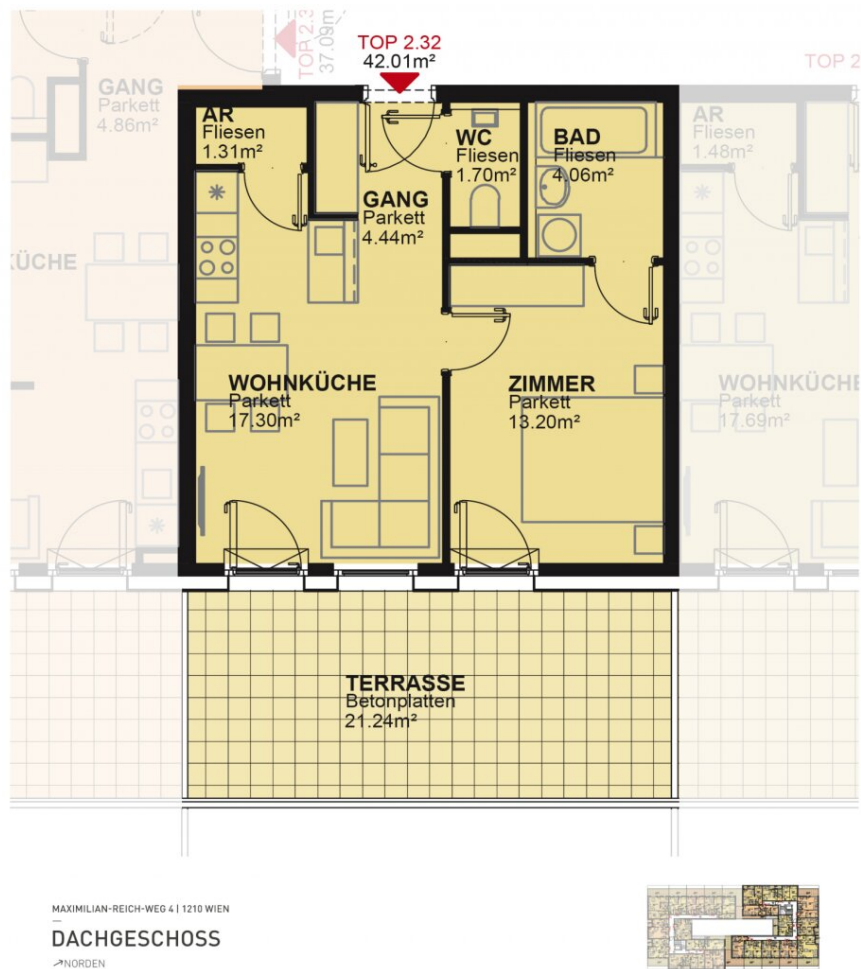


Robert Holzma

Hillinger Immo
Zelda Kaplanwe
1100 Wien

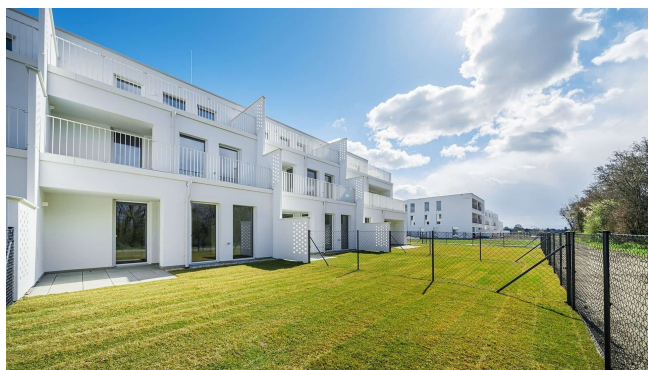
T +4366499960

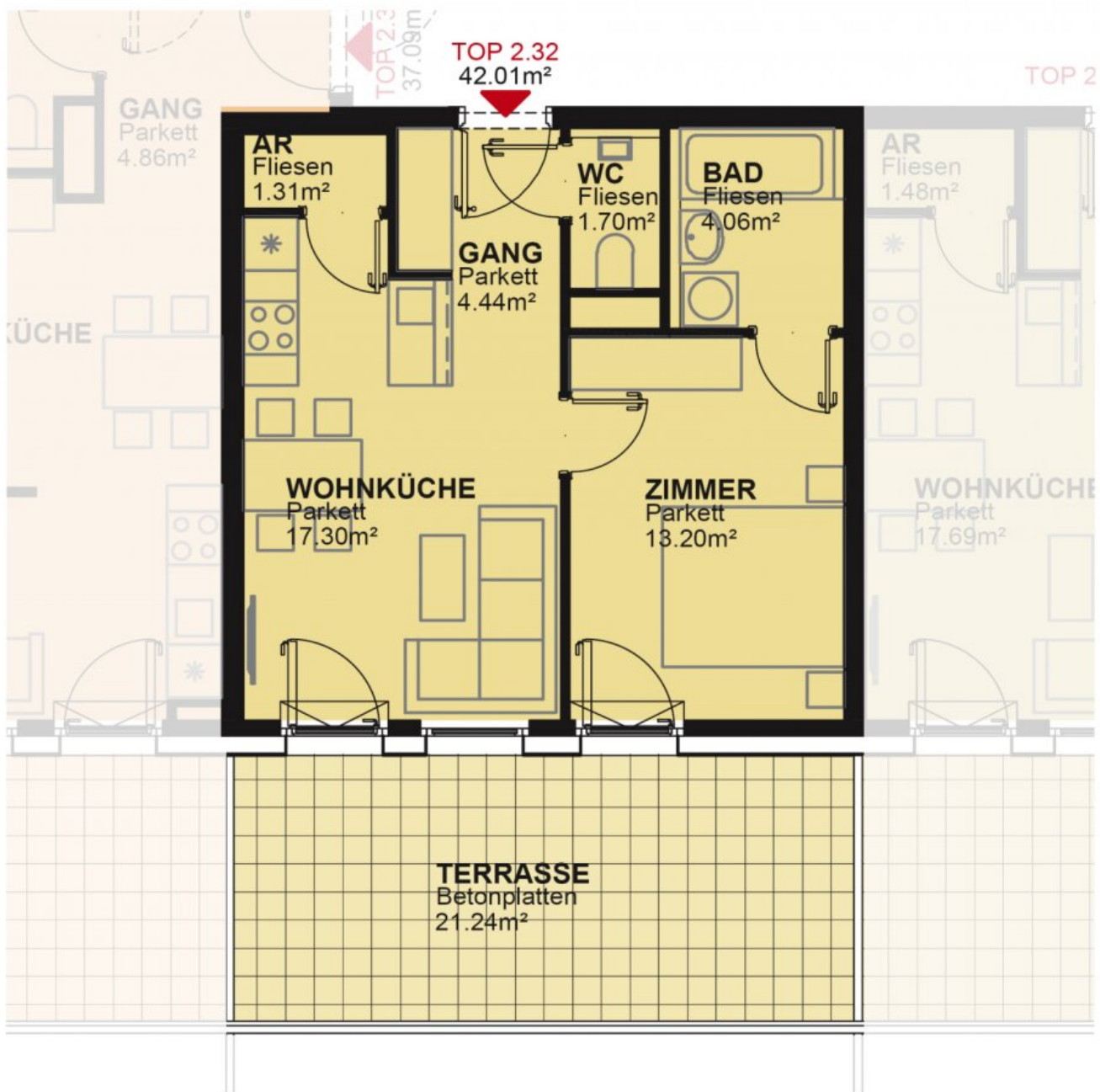
Gerne stehe ich
Verfügung.



n zur







MAXIMILIAN-REICH-WEG 4 | 1210 WIEN

DACHGESCHOSS

➤NORDEN



Objektbeschreibung

Für Anleger: vermietete Neubauwohnung mit Tiefgaragenstellplatz

Mit bestehenden Mietverhältnissen in eine Wiener Anlageimmobilie investieren. Diese Wohnung am Maximilian-Reich-Weg 4, Stiege 2, Top 32, wird gemeinsam mit dem separat vermieteten Tiefgaragenstellplatz TG 33 angeboten. Die Erstvermietung entfällt, die bestehenden Mietverhältnisse bilden eine konkrete Grundlage für Ihre Investitionsentscheidung.

Die Zahlen im Überblick:

- **665,57 € monatlicher Nettohauptmietzins** für Wohnung und Stellplatz, ohne Betriebskosten und Umsatzsteuer
- **7.986,84 € Jahresnettomiete**, hochgerechnet aus der Mietaufstellung Stand Jänner 2026
- Rund 3,13 % jährliche Mietrendite auf den Nettokaufpreis, vor Kosten und Steuern
- **254.900 € Nettokaufpreis** inklusive Tiefgaragenstellplatz, **zuzüglich 20 % USt.**,

Der Gesamtkaufpreis beträgt 305.880 €. 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 befristet bis mindestens 30. April 2028 vermietet. Sofern Sie den Mietvertrag nicht aufkündigen und auch der Mieter bleiben will spricht nichts gegen eine Fortführung des Mietverhältnisses. Für den Tiefgaragenstellplatz TG 33 besteht ein eigener, unbefristeter Mietvertrag (jederzeit kündbar mit 1 Monat Frist). Der Stellplatz ist an einen Dritten vermietet. Damit erwerben Sie zwei separat vermietete Einheiten in einem Paket.

Die Wohnqualität stimmt

Die Wohnung befindet sich in einem 2022 errichteten Gebäude. Die Nutzfläche beträgt ca. 42 m². Fußbodenheizung, Parkett, Feinsteinzeug Verfliesung, Einlagerungsraum und Lift

ergänzen das Angebot und sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Die komote Wohnungsgröße und der separat vermietete Tiefgaragenstellplatz bieten eine interessante Kombination für Anleger, die eine Immobilie mit bestehenden Mietverhältnissen suchen.

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

Für Eigennutzer nach Ende des Mietverhältnisses

Diese Wohnung am Maximilian-Reich-Weg verbindet die bestehende Vermietung mit einer Perspektive für eine spätere Eigennutzung. Das 2022 errichtete Gebäude, die Fußbodenheizung und der Lift bilden die Grundlage für zeitgemäßes Wohnen.

Der Wohnungsmietvertrag läuft laut vorliegender Bestandsaufstellung bis 30.04.2028. Ein Selbstbezug ab 01.05.2028 setzt das wirksame Ende des Mietverhältnisses, den tatsächlichen Auszug und die Rückstellung der Wohnung voraus. Ein bestimmter Einzugstermin wird daher nicht zugesichert ist jedoch voraussehbar, falls man sich für die Kündigung des Mietverhältnisses entscheidet.

Der Tiefgaragenstellplatz ist separat an einen Dritten vermietet. Eine Eigennutzung ist mit 1 Monat Kündigungsfrist möglich.

FAQ:

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

Angeboten wird die Wohnung gemeinsam mit TG 33. Die Möglichkeit eines getrennten Erwerbs und den dafür geltenden Preis klären wir gerne im persönlichen Gespräch.

4. Kann ich auch früher selbst einziehen?

Ein früherer Selbstbezug kommt infrage, wenn das Mietverhältnis entsprechend beendet wird und der Mieter die Wohnung tatsächlich zurückstellt. Welche Kündigungsmöglichkeiten bestehen, ist anhand des Mietvertrages zu prüfen.

6. Was bedeutet Überrechnung der Umsatzsteuer?

Bei Vorliegen der steuerlichen Voraussetzungen kann ein Guthaben auf dem Abgabekonto des Käufers auf das Abgabekonto 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?

Sie können die laufende Vermietungsbetreuung selbst übernehmen oder eine entsprechende Verwaltung beauftragen. Gerne klären wir, welche Betreuung für dieses Objekt angeboten wird und welche Leistungen und Kosten damit verbunden sind.

10. Warum ist der Mietvertrag des Tiefgaragenplatzes unbefristet?

Für TG 33 besteht laut Bestandsaufstellung seit 15.09.2023 ein separater, unbefristeter Mietvertrag mit einer Kündigungsfrist von einem Monat. Die genauen Kündigungsmodalitäten sind dem Originalvertrag zu entnehmen.

12. Sind die Einnahmen des Stellplatzes in der Mietrendite enthalten?

Ja. Die Berechnung umfasst 604,28 € monatlichen Nettohauptmietzins für die Wohnung und 61,29 € für TG 33, zusammen 665,57 €. Betriebskosten und Umsatzsteuer sind darin nicht enthalten.

Gerne gebe ich Ihnen auch Antworten auf weitere Fragen! Melden Sie sich einfach unter 0664 99 96 09 96 oder per E-Mail an r.holzmann@hillinger-immobilien.at.

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