Befristet vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Grünblick zum Waldmüllerpark in ruhiger Lage des 10. Bezirks



Objektnummer: 22910

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sonnleithnergasse 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,43 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,64 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	220.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

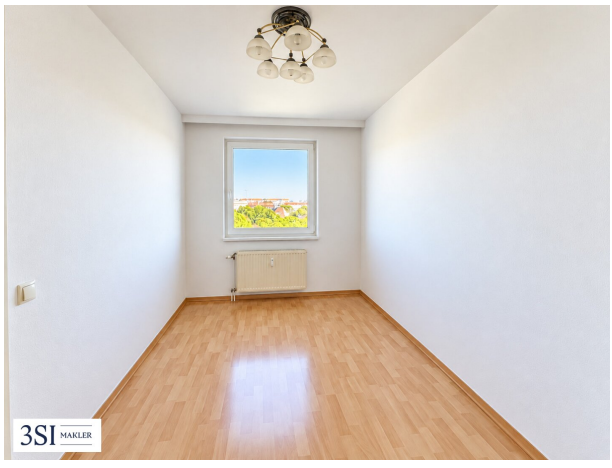


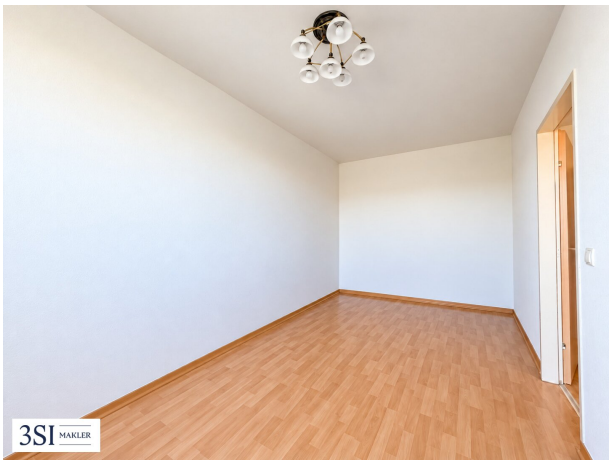
Lucas Carlsen

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 80














3SI
MAKLER

Objektbeschreibung

Attraktive Vorsorgewohnung im 7. Obergeschoss nahe Waldmüllerpark – 2 Zimmer mit langfristigem Anlagepotenzial

In zentraler Lage des 10. Wiener Gemeindebezirks, nur wenige Schritte vom beliebten Waldmüllerpark entfernt, erwartet Sie in der Sonnleithnergasse 2 eine attraktive 2-Zimmer-Eigentumswohnung, die urbanes Wohnen mit einer interessanten Perspektive für Anleger verbindet.

Die rund **53,43 m² große Wohnung** befindet sich im **7. Obergeschoss** einer gepflegten Wohnhausanlage aus dem Jahr 1993 und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Der gut strukturierte Grundriss bietet einen einladenden Wohnbereich mit integrierter Küche, ein separates Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und WC. Ein Vorraum und ein praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot und sorgen für zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnhausanlage bietet ihren Bewohnern zahlreiche Annehmlichkeiten. Zwei Aufzüge gewährleisten einen komfortablen Zugang zu den einzelnen Etagen, während ein begrünter Innenhof zum Verweilen einlädt. Ein großzügiger Fahrradabstellraum, praktische Post-Empfangsboxen im Eingangsbereich sowie ein eigenes Kellerabteil runden das Angebot ab.

Die Wohnung ist aktuell noch bis zum 30.04.2030 befristet vermietet und eignet sich somit besonders für Anleger, die Wert auf laufende Mieteinnahmen und eine langfristige Investitionsperspektive legen. Bei einem monatlichen Nettohauptmietzins von EUR 587,73 und einem Kaufpreis von EUR 220.000,– ergibt sich eine **Bruttojahresanfangsrendite von rund 3,21 %.**

Nach Ablauf des Mietverhältnisses eröffnen sich weitere Möglichkeiten hinsichtlich einer Neuvermietung oder einer künftigen Eigennutzung.

Ob als langfristige Kapitalanlage, zur Vermögensbildung oder als Vorsorge für die nächste Generation – diese Eigentumswohnung vereint eine funktionale Raumaufteilung mit den Vorteilen einer zentral gelegenen Wiener Wohnimmobilie.

Die Highlights auf einen Blick

- Attraktive Wohnlage im 10. Wiener Gemeindebezirk
- Ca. 53,43 m² Wohnnutzfläche
- 7. Obergeschoss
- 2 Zimmer mit gut durchdachter Raumaufteilung
- Wohnzimmer mit integrierter Küche
- Separates Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Praktischer Abstellraum
- Gepflegte Wohnhausanlage aus dem Jahr 1993
- Zwei Aufzüge in der Wohnhausanlage
- Begrünter Innenhof
- Praktische Post-Empfangsboxen
- Eigenes Kellerabteil
- Befristetes Mietverhältnis bis 30.04.2030
- Monatlicher Hauptmietzins netto: EUR 587,73
- Jährlicher Hauptmietzinsertrag netto: EUR 7.052,76
- **Bruttojahresanfangsrendite: ca. 3,21 %**
- **Kaufpreis: EUR 220.000,–**
- Attraktive Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung
- Nähe zum Waldmüllerpark und Matzleinsdorfer Platz

Die Lage – Urbanes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur

Die Sonnleithnergasse befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk und bietet eine gelungene

Kombination aus urbanem Wohnkomfort, vielfältiger Infrastruktur und attraktiven Naherholungsmöglichkeiten.

Der nahegelegene Waldmüllerpark lädt mit seinen großzügigen Grünflächen zu erholsamen Spaziergängen und entspannten Stunden im Freien ein. Gleichzeitig profitieren Bewohner von zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Restaurants, Cafés und Einrichtungen des täglichen Bedarfs im unmittelbaren Umfeld.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung überzeugt: Der nahegelegene Matzleinsdorfer Platz bietet mit seinen Straßenbahn-, Autobus- und Schnellbahnverbindungen eine ausgezeichnete Anbindung an das Wiener Stadtzentrum sowie weitere Stadtteile.

Zusätzlich verspricht der geplante Ausbau der U-Bahn-Linie U2 mit der künftigen Station Matzleinsdorfer Platz eine weitere Verbesserung der öffentlichen Erreichbarkeit und unterstreicht die langfristige Attraktivität des Standorts.

Eine Wohnlage, die städtische Lebensqualität, gute Erreichbarkeit und interessante Perspektiven für Immobilieninvestoren miteinander vereint.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

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 <200m
Apotheke <450m
Klinik <450m
Krankenhaus <925m

Kinder & Schulen
Schule <275m

Kindergarten <275m
Universität <825m
Höhere Schule <1.300m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <150m
Einkaufszentrum <950m

Sonstige
Geldautomat <175m
Bank <175m
Post <350m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <150m
U-Bahn <400m
Straßenbahn <275m
Bahnhof <275m
Autobahnanschluss <2.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap