

****NEU** Attraktives Wohnungspaket mit 4 Einheiten und
Entwicklungspotenzial – 1200 Wien, Pasettistraße**



Objektnummer: 5503

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	167,00 m²
Zimmer:	6
Heizwärmebedarf:	D 132,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 3,27
Kaufpreis:	696.550,00 €
Kaufpreis / m²:	4.170,96 €
Betriebskosten:	703,64 €
USt.:	70,36 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roman Babadschanov

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B
1010 Wien

T +43 1 890 90 41

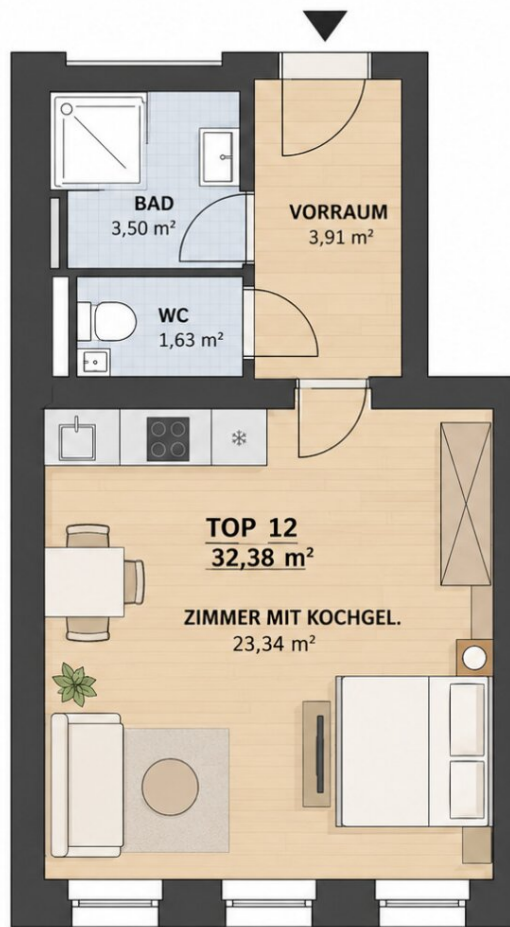












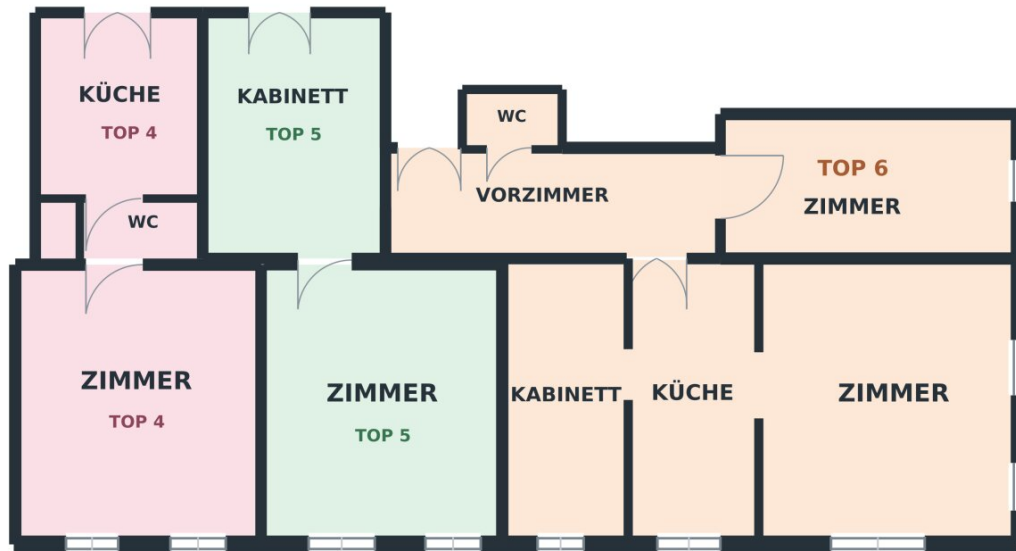
PASETTISTRASSE 24

Grundriss Erdgeschoss · TOP 4 / TOP 5 / TOP 6

TOP 4

TOP 5

TOP 6



HINWEIS

TOP 4/5 sind im Original gemeinsam mit 64,95 m² ausgewiesen; TOP 6 mit 67,62 m².
Schematische Nachzeichnung nach Bestandsunterlage · nicht maßstabs- oder einreichfähig.

Objektbeschreibung

Interessantes Anlegerpaket bestehend aus vier befristet vermieteten Wohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 167 m² in der Pasettistraße 24 im 20. Wiener Gemeindebezirk.

Zum Verkauf gelangt ein attraktives Wohnungspaket, bestehend aus vier Wohneinheiten in einem Wiener Wohnhaus. Die Wohnungen befinden sich im Mezzanin sowie im ersten Liftstock und bieten eine interessante Kombination aus laufenden Mieteinnahmen, langfristigem Wertsteigerungspotenzial und flexiblen zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten.

Drei der vier Wohnungen, Top 4, Top 5 und Top 6, befinden sich auf derselben Ebene im Mezzanin. Aufgrund ihrer unmittelbaren räumlichen Nähe besteht grundsätzlich die interessante Möglichkeit, diese Einheiten bei Bedarf zusammenzulegen und dadurch eine größere, zusammenhängende Wohneinheit zu schaffen. Eine entsprechende Umsetzung wäre nach technischer und baurechtlicher Prüfung sowie vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen möglich.

Die vierte Wohnung, Top 12, befindet sich im ersten Liftstock und ergänzt das Paket um eine weitere kompakte Wohneinheit.

Die Wohnungen präsentieren sich in einem guten, gepflegten Gebrauchtzustand. Vor rund 15 Jahren wurden die Einheiten saniert und entsprechend ausgestattet. Sie verfügen über Parkettböden in den Wohnbereichen, Fliesen in den Nassräumen, Kunststofffenster sowie eingerichtete Küchen. Die vorhandenen Grundrissgestaltungen ermöglichen eine zweckmäßige Nutzung der Wohnflächen und bieten gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Das Wohnungspaket umfasst unterschiedliche Wohnungsgrößen von ca. 33 m² bis ca. 68 m² und spricht damit insbesondere die am Wiener Mietmarkt gefragten Zielgruppen der Singlehaushalte, Paare und kleineren Haushalte an.

Sämtliche vier Wohnungen sind derzeit befristet vermietet, wodurch bereits ab dem Erwerb laufende Mieteinnahmen erzielt werden können. Die Mietverhältnisse enden nach den vorliegenden Angaben gestaffelt zwischen Dezember 2027 und April 2029. Dies eröffnet einem zukünftigen Eigentümer unterschiedliche Perspektiven hinsichtlich einer Weitervermietung, einer möglichen Neupositionierung oder einer späteren Verwertung einzelner Einheiten, jeweils unter Berücksichtigung der geltenden mietrechtlichen Bestimmungen.

Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus vier eigenständigen Wohneinheiten, bestehenden Mieterträgen und dem möglichen Zusammenlegungspotenzial der drei im Mezzanin gelegenen Wohnungen.

Das Paket eignet sich somit insbesondere für Anleger und Investoren, die eine bereits vermietete Wohnimmobilie mit langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten im Wiener Stadtgebiet suchen.

Übersicht der Wohneinheiten und Mieteinnahmen

Das Wohnungspaket umfasst vier eigenständige Einheiten mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 167 m². Alle Wohnungen sind aktuell befristet vermietet.

Top 4

Top 5

Top 6

Top 12

Gesamt

Nach Abzug der angeführten Bruttobetriebskosten ergibt sich derzeit ein rechnerischer monatlicher Mietertrag von **1.576,00 €**, entsprechend **18.912,00 € jährlich**. Dies entspricht einem durchschnittlichen Betrag von rund **9,44 € pro m² und Monat**.

Die genannten Beträge verstehen sich als rechnerische Werte auf Basis der vorliegenden Mietübersicht. Eine abschließende Ertragsberechnung ist anhand der jeweiligen Mietverträge und Betriebskostenabrechnungen vorzunehmen.

Kaufpreisübersicht

Die einzelnen Wohnungen werden auf Basis folgender Kaufpreisvorstellungen bewertet:

Top 4

Top 5

Top 6

Top 12

Gesamt

Gesamtkaufpreis für das Wohnungspaket: 696.550,00 €

Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt rund 4.171 € pro m².

Auf Grundlage des rechnerischen jährlichen Mietertrags nach Abzug der angegebenen Bruttobetriebskosten ergibt sich eine anfängliche Rendite von rund **2,72 % p. a.** bezogen auf den Gesamtkaufpreis, vor weiteren nicht berücksichtigten Aufwendungen, Steuern und Erwerbsnebenkosten.

Mietvertragsbefristungen

Die bestehenden Mietverhältnisse weisen folgende vereinbarte Befristungsenden auf:

Top 4

Top 5

Top 6

Top 12

Durch die unterschiedlichen Befristungsenden ergeben sich für zukünftige Eigentümer zeitlich gestaffelte Perspektiven für die weitere Bewirtschaftung. Die tatsächlichen Verfügbarkeiten der Wohnungen richten sich nach den bestehenden Mietverträgen und den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

Ausstattung auf einen Blick

- Vier eigenständige Wohneinheiten mit insgesamt ca. 167 m²
- Drei Wohnungen im Mezzanin, eine Wohnung im ersten Liftstock
- Guter, gepflegter Gebrauchtzustand
- Sanierungen vor rund 15 Jahren
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Verflieste Sanitärbereiche
- Wohnungen mit Küchen ausgestattet
- Kunststofffenster
- Sämtliche Einheiten befristet vermietet
- Bestehende laufende Mieteinnahmen
- Potenzielle Zusammenlegungsmöglichkeit von Top 4, 5 und 6
- Unterschiedliche Wohnungsgrößen mit flexiblen zukünftigen Verwertungsmöglichkeiten

Besonderes Investmentpotenzial

Neben den laufenden Mieterträgen überzeugt dieses Wohnungspaket vor allem durch seine langfristige Flexibilität.

Die überschaubaren Wohnungsgrößen ermöglichen eine gezielte Ansprache unterschiedlicher Mietergruppen. Gleichzeitig eröffnet die unmittelbare Lage der drei Mezzaninwohnungen nebeneinander eine interessante Perspektive für eine mögliche spätere Grundrissoptimierung oder Zusammenlegung.

Durch die unterschiedlichen Befristungsenden der bestehenden Mietverträge können sich schrittweise neue Möglichkeiten für die zukünftige Bewirtschaftung und Positionierung der einzelnen Wohnungen ergeben.

Ein interessantes Investment für Käufer, die Wert auf bestehende Mieteinnahmen, eine kompakte Wohnungsstruktur und zusätzliche Entwicklungsperspektiven legen.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap