** NEU ** Zwei attraktive Anlegerwohnungen mit Zusammenlegungspotenzial! Gut Laufende Mieteinnahmen



Objektnummer: 5556

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:	65,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 132,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 3,27
Kaufpreis:	276.250,00 €
Kaufpreis / m²:	4.250,00 €
Betriebskosten:	204,06 €
USt.:	20,41 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roman Babadschanov

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B
1010 Wien


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA

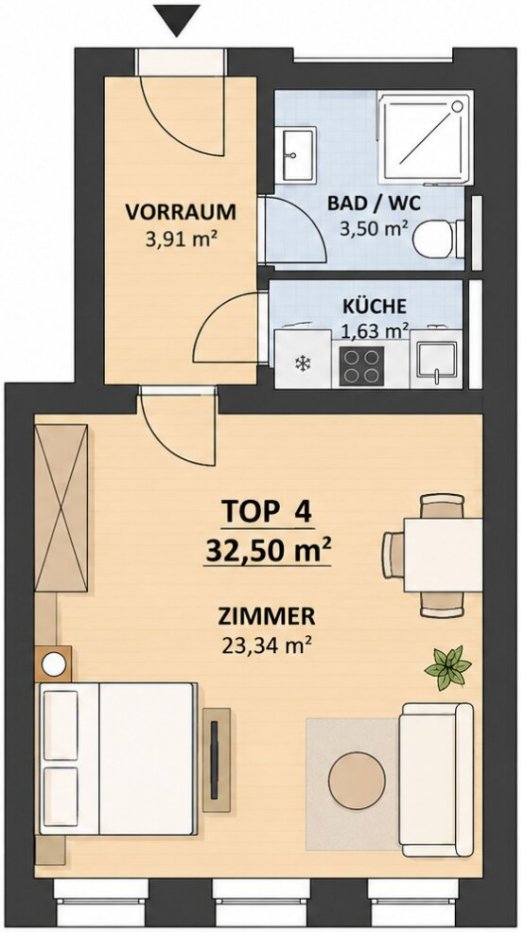

AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA

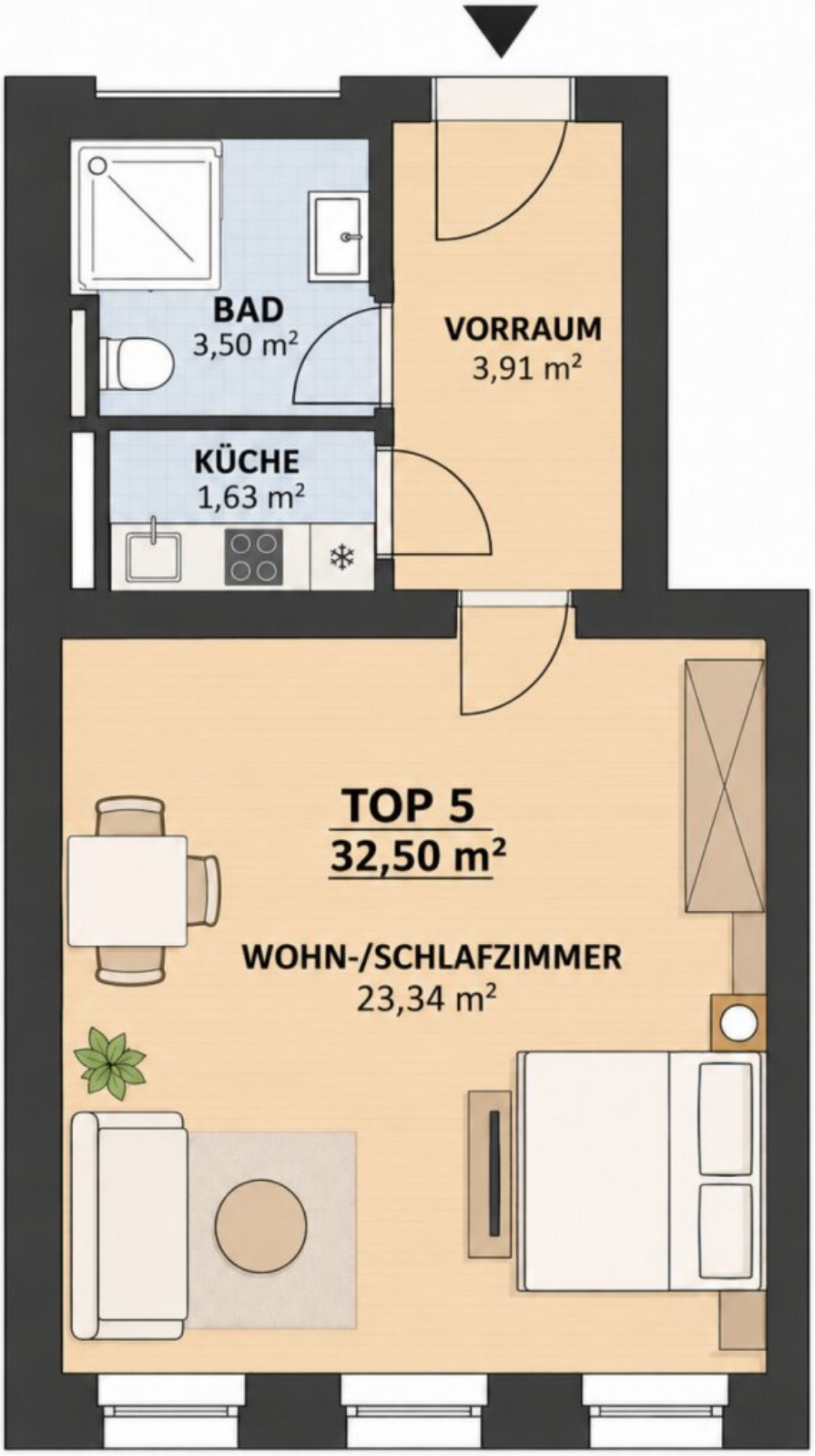

AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED


AI MODIFIED


VORRAUM
3,91 m²
BAD / WC
3,50 m²
KÜCHE
1,63 m²
TOP 4
32,50 m²
ZIMMER
23,34 m²

LANDAA


BAD
3,50 m²
VORRAUM
3,91 m²
KÜCHE
1,63 m²
TOP 5
32,50 m²
WOHN-/SCHLAFZIMMER
23,34 m²

LANDAA

Objektbeschreibung

Zwei kompakte Wohnungen – eine interessante Investitionsmöglichkeit

Zum Verkauf gelangen zwei nebeneinanderliegende, gut geschnittene 1-Zimmer-Wohnungen im Mezannin eines Wohnhauses in der Pasettistraße 24 im 20. Wiener Gemeindebezirk.

Die beiden Wohnungen verfügen über eine Wohnfläche von jeweils ca. 32,5 m² und weisen spiegelverkehrte Grundrisse auf. Durch ihre kompakte Raumaufteilung, den gepflegten Zustand und die bestehenden Mietverhältnisse eignen sich die Objekte besonders gut als **Anlageimmobilien mit laufenden Mieteinnahmen**.

Ein zusätzlicher Vorteil ist die unmittelbare Nachbarschaft der Wohnungen: Bei entsprechendem Bedarf besteht grundsätzlich die Möglichkeit, beide Einheiten zu einer größeren Wohnung zusammenzulegen, vorbehaltlich der erforderlichen technischen und rechtlichen Voraussetzungen.

Eckdaten im Überblick

- **Adresse:** Pasettistraße 24, 1200 Wien
- **Wohnungen:** Top 4 und Top 5
- **Stockwerk: Mezannin**
- **Wohnfläche:** jeweils ca. 32,5 m²
- **Gesamtwohnfläche:** ca. 65 m²
- **Zimmer:** jeweils 1 Wohn-/Schlafzimmer
- **Grundriss:** spiegelverkehrt
- **Zustand:** gut, gebraucht und gepflegt
- **Sanierung:** vor ca. 7 Jahren
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Bodenbeläge:** Parkett und Fliesen

- **Vermietung:** beide Wohnungen befristet vermietet

Raumaufteilung

Beide Wohnungen verfügen über eine nahezu identische, spiegelverkehrte Raumaufteilung:

- Helles Wohn-/Schlafzimmer mit Parkettboden
- Vorraum mit integrierter Küchenzeile
- Badezimmer mit Dusche bzw. Sanitärausstattung und WC

Die funktionale Raumgestaltung ermöglicht eine effiziente Nutzung der vorhandenen Wohnfläche. Durch die hellen und ruhigen Wohnräume bieten die Wohnungen ein angenehmes Wohnambiente.

Ausstattung und Zustand

Die Wohnungen wurden vor rund sieben Jahren saniert und befinden sich heute in einem guten, gebrauchten Erhaltungszustand.

Die Wohn-/Schlafräume sind mit Parkettboden ausgestattet, während die Badezimmer über pflegeleichte Fliesen verfügen. Kunststofffenster ergänzen die solide Ausstattung.

Insgesamt präsentieren sich beide Einheiten als gepflegte und gut nutzbare Kleinwohnungen, die sich aufgrund ihrer überschaubaren Größe besonders für die Vermietung eignen.

Bestehende Mietverhältnisse

Beide Wohnungen sind derzeit befristet vermietet und bieten somit bereits ab dem Erwerb laufende Mieteinnahmen.

Wohnfläche

Vermietet bis

Monatliche Bruttomiete

Jährliche Bruttomiete

Gesamte monatliche Bruttomiete: € 1.030,–

Gesamte jährliche Bruttomiete: € 12.360,–

Die angegebenen Bruttomieteinnahmen verstehen sich gemäß den bestehenden Mietverhältnissen und stellen keine Nettorendite dar.

Besonderes Potenzial: Zwei Wohnungen zusammenlegen

Ein wesentlicher Pluspunkt dieser Liegenschaft ist die direkte Nachbarschaft der beiden Wohnungen.

Da sich Top 4 und Top 5 unmittelbar nebeneinander befinden und spiegelverkehrt angeordnet sind, eröffnet sich perspektivisch die Möglichkeit, die beiden Einheiten zu einer großzügigeren Wohnung mit insgesamt ca. 65 m² Wohnfläche zusammenzulegen.

Damit ergeben sich für zukünftige Eigentümer unterschiedliche Nutzungsperspektiven:

- Weiterführung der bestehenden Vermietung als zwei separate Anlegerwohnungen
- Neuvermietung nach Ablauf der jeweiligen Mietverhältnisse
- Mögliche Zusammenlegung zu einer größeren Wohneinheit

Eine allfällige Zusammenlegung ist vorab hinsichtlich baulicher Machbarkeit, Genehmigungen und wohnungseigentumsrechtlicher Voraussetzungen zu prüfen.

Lage und Wohnumfeld

Die Wohnungen befinden sich in der Pasettistraße 24 im 20. Wiener Gemeindebezirk Brigittenau.

Die Lage bietet ein urbanes Wohnumfeld mit Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorgung und öffentlichen Verkehrsanbindungen im Bezirk.

Die Kombination aus kompakter Wohnfläche, funktionaler Raumaufteilung und städtischer Lage macht die beiden Wohnungen insbesondere für Einpersonenhaushalte interessant und

unterstützt ihre Eignung als Vermietungsobjekte.

Die Vorteile auf einen Blick

- Zwei nebeneinanderliegende, separat vermietete Kleinwohnungen
- Insgesamt ca. 65 m² Wohnfläche
- Beide Einheiten hell und ruhig
- Vor rund sieben Jahren saniert
- Guter, gepflegter Gebrauchszustand
- Bestehende befristete Mietverhältnisse
- Laufende Bruttomieteinnahmen von insgesamt € 12.360,– jährlich
- Potenzial zur späteren Zusammenlegung
- Besonders interessant für Anleger und Investoren

Fazit

Zwei Wohnungen – laufende Einnahmen – zusätzliche Zukunftsperspektive.

Diese beiden 1-Zimmer-Wohnungen bieten eine interessante Gelegenheit für Anleger, die auf vermietete Bestandsimmobilien mit überschaubaren Wohnungsgrößen setzen.

Die bestehenden Mietverhältnisse sorgen für laufende Einnahmen, während die Möglichkeit einer späteren Zusammenlegung zusätzliches Nutzungspotenzial eröffnet.

Eine attraktive Immobilieninvestition mit flexiblen Perspektiven in Wien-Brigittenau.

Alle Angaben beruhen auf den zur Verfügung gestellten Informationen. Flächenangaben sind Circa-Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Angaben zu Mieteinnahmen und Befristungen sind anhand der Mietverträge zu überprüfen.

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