** NEU ** Anleger aufgepasst! Gut vermietete 3-Zimmer-Wohnung - Erweiterungspotenzial



Objektnummer: 5557

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:	67,62 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 132,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 3,27
Kaufpreis:	278.800,00 €
Kaufpreis / m²:	4.123,04 €
Betriebskosten:	211,72 €
USt.:	21,17 €

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
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA

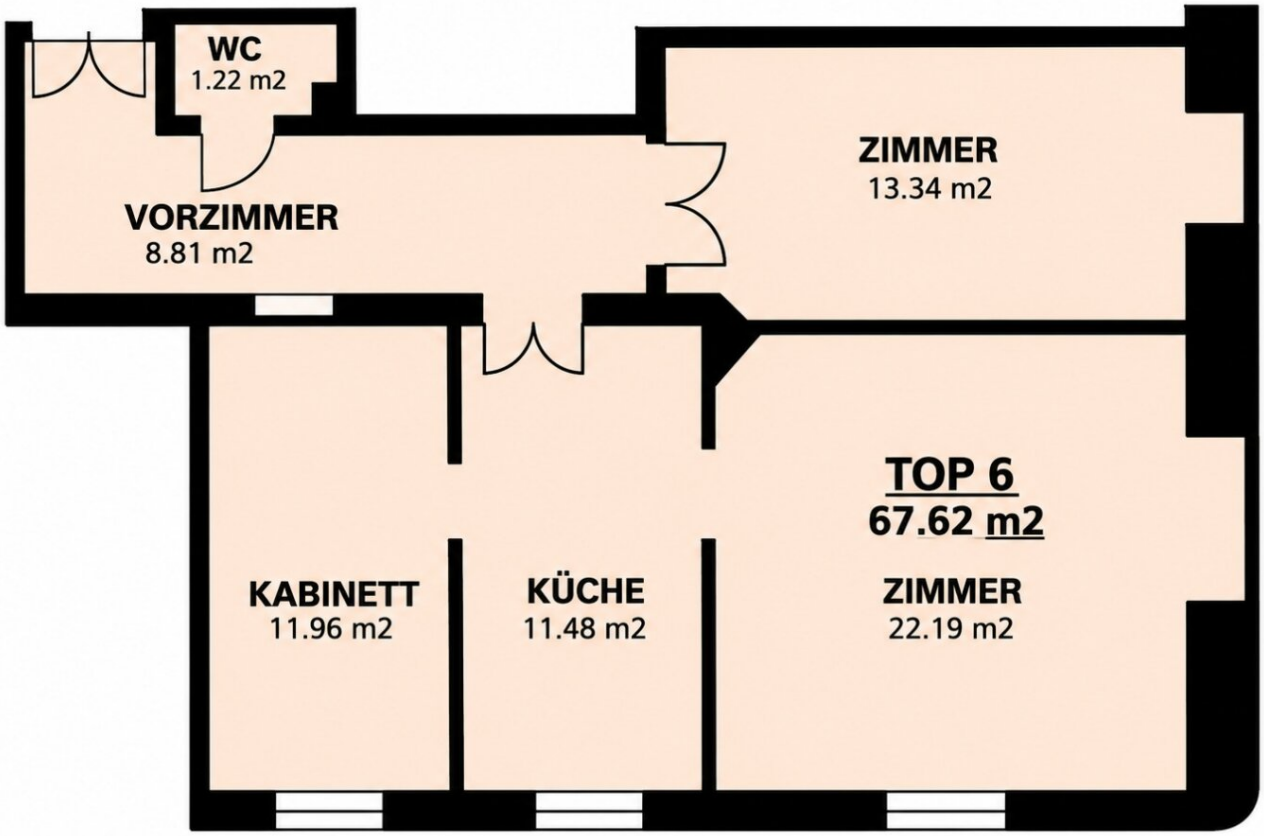

AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED


AI MODIFIED


WC
1.22 m2
VORZIMMER
8.81 m2
ZIMMER
13.34 m2
TOP 6
67.62 m2
KABINETT
11.96 m2
KÜCHE
11.48 m2
ZIMMER
22.19 m2

LANDAA

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im Mezzanin eines Wohnhauses in der Pasettistraße 24 im 20. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von **67,62 m²** und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung mit zwei getrennten Schlafzimmern, einem großzügigen Wohnzimmer, einer separaten Küche sowie einem Badezimmer und einem getrennten WC.

Durch die praktische Raumgestaltung und das bestehende Mietverhältnis eignet sich das Objekt besonders gut als **Anlageimmobilie mit laufenden Mieteinnahmen**.

Ein zusätzlicher Vorteil ist die unmittelbare Nachbarschaft zu den Wohnungen Top 4 und Top 5. Dadurch eröffnet sich perspektivisch die Möglichkeit, die Einheiten zu einer größeren Wohnung zusammenzulegen, vorbehaltlich der erforderlichen technischen und rechtlichen Voraussetzungen.

Eckdaten im Überblick

- **Adresse:** Pasettistraße 24, 1200 Wien
- **Wohnung:** Top 6
- **Stockwerk:** Mezzanin
- **Wohnfläche:** 67,62 m²
- **Zimmer:** 3 Zimmer
- **Schlafzimmer:** 2
- **Wohnzimmer:** 1
- **Küche:** separat
- **Badezimmer:** mit Dusche
- **WC:** separat
- **Vermietung:** befristet vermietet bis 30.04.2029

- **Monatliche Bruttomiete:** € 820,–
- **Jährliche Bruttomiete:** € 9.840,–

Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über eine gut durchdachte und funktionale Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Zwei separate Schlafzimmer
- Getrennte Küche
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC

Die klare Trennung der Wohn- und Schlafbereiche sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten.

Durch die zwei getrennten Schlafzimmer eignet sich die Wohnung sowohl für Paare und kleine Familien als auch für Wohngemeinschaften.

Ausstattung und Wohnkomfort

Die Wohnung überzeugt insbesondere durch ihren praktischen Grundriss und die großzügige Aufteilung auf drei Zimmer.

Die separate Küche ermöglicht eine klare Trennung zwischen Koch- und Wohnbereich. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet, während sich das WC in einem eigenen Raum befindet.

Die beiden getrennt begehbaren Schlafräume bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer.

Insgesamt bietet die Wohnung eine funktionale Wohnlösung mit einem attraktiven Raumangebot auf 67,62 m².

Bestehendes Mietverhältnis

Die Wohnung ist derzeit befristet vermietet und bietet somit bereits ab dem Erwerb laufende Mieteinnahmen.

Wohnfläche

Vermietet bis

Monatliche Bruttomiete

Jährliche Bruttomiete

Monatliche Bruttomieteinnahmen: € 820,–

Jährliche Bruttomieteinnahmen: € 9.840,–

Das bestehende Mietverhältnis ermöglicht Anlegern einen Einstieg in eine bereits vermietete Immobilie mit laufenden Einnahmen.

Die angegebenen Bruttomieteinnahmen stellen keine Nettorendite dar.

Besonderes Potenzial: Zusammenlegung mit den Nachbarwohnungen

Ein wesentlicher Pluspunkt dieser Immobilie ist die unmittelbare Nachbarschaft zu den Wohnungen Top 4 und Top 5.

Alle drei Einheiten befinden sich auf derselben Ebene und liegen direkt nebeneinander.

Durch diese besondere Anordnung eröffnet sich perspektivisch die Möglichkeit, die Wohnungen zusammenzulegen und eine deutlich größere Wohneinheit zu schaffen.

Bei einer gemeinsamen Betrachtung der drei Wohnungen ergibt sich folgendes Flächenpotenzial:

Top 4

Top 5

Top 6

Gesamtfläche

Damit ergeben sich für zukünftige Eigentümer unterschiedliche Nutzungsperspektiven:

- Weiterführung der bestehenden Vermietung als eigenständige Anlegerwohnung
- Neuvermietung nach Ablauf des bestehenden Mietverhältnisses
- Mögliche Zusammenlegung mit Top 4 + Top 5
- Schaffung einer großzügigen Wohneinheit mit bis zu ca. 132,62 m² bei Erwerb aller drei Wohnungen

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

Eine interessante Immobilieninvestition mit laufenden Mieteinnahmen und flexiblen Zukunftsperspektiven in Wien-Brigittenau.

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