# Sorgenfrei investieren in Mariahilf – 2-Zimmer-Apartment mit 63 m² im Neubau, langfristig verpachtet (Nähe U4)




Visualisierung

**Objektnummer: 1837/157**

**Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1060 Wien |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Wohnfläche:** | 62,97 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 32,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,79 |
| **Kaufpreis:** | 680.500,00 € |

**Provisionsangabe:**

24.498,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Taufer**

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19
1200 Wien

T +43 664 3585085
H +43 664 3585085

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

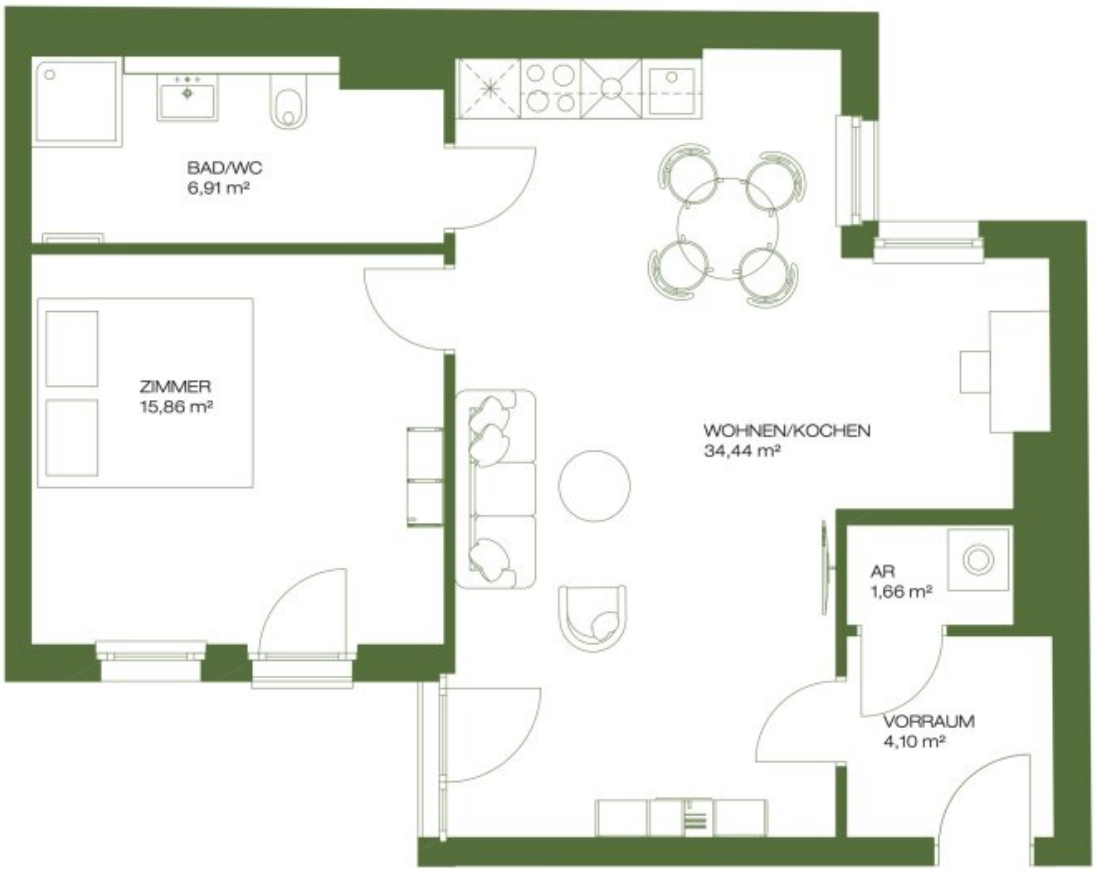

IMMO REBELLEN






IMMO REBELLEN


numa
IMMO REBELLEN




**TOP 11, TYP B32**

| | |
|---|---|
| GESAMTFLÄCHE | 62,97 m² |
| RAUMHÖHE | 2,58 m |

# STIEGE 3 | TOP 11 | 2. OBERGESCHOSS



# Objektbeschreibung

**DIE WOHNUNG**

**Fix verpachtetes 2-Zimmer-Apartment im 2. Obergeschoß des Neubau-Hoftrakts**

**Ruhig gelegen, solide verpachtet:** Dieses **2-Zimmer-Apartment** liegt im **2. Obergeschoß** des neu errichteten Hoftrakts – abseits der Straße – und bietet rund **62,97 m²** Wohnfläche. Es ist langfristig an den Betreiber des Hauses verpachtet und bringt Ihnen einen **fixen Pachtzins**.

Der **offene Wohn- und Kochbereich** mit rund 34 m² ist der großzügige Mittelpunkt des Apartments. Dazu kommen ein separates **Zimmer** mit knapp 16 m², ein Bad mit WC, Vorraum und Abstellraum. Mit **Klimaanlage**, Fußbodenheizung und moderner Ausstattung ist das Apartment bei Gästen das ganze Jahr über gefragt.

Die Lage im **ruhigen Hoftrakt** und die vergleichsweise große Wohnfläche machen diese Einheit zu einer soliden Wahl für Anlegerinnen und Anleger, die Wert auf Substanz legen.

**DAS INVESTMENT**

**Kaufpreis:** € 680.500 netto zzgl. 20 % USt.

**Pachtzins:** € 18.745,92 netto pro Jahr (rund € 1.562 pro Monat)

**Rendite:** 2,75 % auf den Nettokaufpreis – ab Herbst 2028 mit Indexanpassung voraussichtlich rund 3,1 %

**Im Preis enthalten:** Einbauküche sowie der Anteil am Möblierungs- und Pre-Opening-Zuschuss des Betreibers

**Verwaltung & Kosten:** Betriebskosten, Grundsteuer, Versicherung, Verwaltung und laufende Instandhaltung trägt der Betreiber

**DIE AUSSTATTUNG**

**Heizen:** Fernwärme mit Fußbodenheizung und Raumthermostat

**Böden:** Eichenparkett im Fischgrätmuster, großformatiges Feinsteinzeug in Bad und WC

**Küche:** Einbauküche mit E-Herd, Backrohr, Kühlschrank, Geschirrspüler und Dunstabzug (im Kaufpreis enthalten)

**Einrichtung:** komplett durch den Betreiber möbliert und ausgestattet

**Komfort:** Lift in alle Geschoße, Zutrittssystem, hochwertige Kunststofffenster bzw. sanierte Kastenfenster im Altbau

**DIE HARDFACTS**

Top: **11, Stiege 3**

Etage: **2. Obergeschoß**

Wohnfläche: **ca. 62,97 m²**

Zimmer: **2**

Zustand: **neuwertig**

Fertigstellung: **fertiggestellt 2023, seit Herbst 2023 in Betrieb**

Bauweise: **Generalsanierter Altbau mit DG-Ausbau und Neubau-Hoftrakt, Fernwärme, Fußbodenheizung**

HWB: **32,8 kWh/m²a (Klasse B)**

fGEE: **0,79 (Klasse A)**

Kaufpreis: **€ 680.500**

**Hinweise:** Bei den Bildern handelt es sich um Projektbilder – einzelne Bilder können je Wohnung abweichen. Teilweise handelt es sich um Visualisierungen (unverbindliche Symbolbilder); Änderungen in Ausführung und Ausstattung bleiben vorbehalten. Das Projekt ist fertiggestellt und seit Herbst 2023 in Betrieb; die Bilder zeigen Visualisierungen aus der Projektphase, der tatsächliche Zustand kann abweichen. Die Rendite bezieht sich auf den Nettokaufpreis inkl. Küche, Möblierungs- und Pre-Opening-Zuschuss, ohne Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, Vertragserrichtung, Provision). Angaben zur künftigen Indexanpassung sind eine Prognose und nicht garantiert. Vom Eigentümer zu tragen ist der Beitrag zur Rücklage der Eigentümergemeinschaft (Erhaltung von Dach und Fach). Eine Eigennutzung ist aufgrund der Verpachtung nicht möglich. Pachtvertrag, Nutzwertgutachten und Wohnungseigentumsvertrag erhalten Sie auf Anfrage. Wir empfehlen eine steuerliche Beratung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://immorebellen.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Lucas Taufer, Mobil: +43 664 3585085, Mail: LT@immo-rebellen.at,

steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Ebenso unterstützen wir Sie gerne mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
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 <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap