Ihr Einstieg ins sorgenfreie Investment – 2-Zimmer-Apartment im Neubau, fix verpachtet (Nähe Mariahilfer Straße)



Visualisierung

Objektnummer: 1837/154

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,67 m²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	B 32,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	487.000,00 €
Provisionsangabe:	

17.532,00 € 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.


numa
IMMO REBELLEN






IMMO REBELLEN


IMMO REBELLEN

TOP 12, TYP B9

GESAMTFLÄCHE	44,67 m²
RAUMHÖHE	2,58 m



STIEGE 3 | TOP 12 | 2. OBERGESCHOSS



Objektbeschreibung

DIE WOHNUNG

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

Kompakt, modern, verpachtet: Dieses **2-Zimmer-Apartment** im **2. Obergeschoß** des neuen Hoftrakts bietet rund **44,67 m²** Wohnfläche und ist an den Betreiber des Hauses verpachtet – mit **fixem Pachtzins** und ohne jeden Vermietungsaufwand.

Der **Wohn- und Kochbereich** mit rund 21 m² und ein separates **Zimmer** mit rund 12,5 m² sind clever geschnitten. Bad, ein **separates WC** und der Vorraum machen das Apartment für Gäste besonders praktisch. Klimaanlage und Fußbodenheizung sorgen für Komfort zu jeder Jahreszeit.

Durch die kompakte Größe ist diese Einheit ein idealer **Einstieg in das Investment** in einer der gefragtesten Lagen Wiens.

DAS INVESTMENT

Kaufpreis: € 487.000 netto zzgl. 20 % USt.

Pachtzins: € 13.415,52 netto pro Jahr (rund € 1.118 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: **12, Stiege 3**

Etage: **2. Obergeschoß**

Wohnfläche: **ca. 44,67 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: **€ 487.000**

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