1100 Wien / HBF-Nähe: Neuwertige 5-Zimmer-Wohnung (96 m²) als Investment – Nettomiete € 1.185,65, bis 2028



Objektnummer: 7080/364

Eine Immobilie von Vires Real Solutions GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leebgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1968
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,00 m²
Nutzfläche:	96,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 92,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,09
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	212,59 €
Heizkosten:	152,13 €
USt.:	54,70 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Vires Real Solutions


VIRES

























































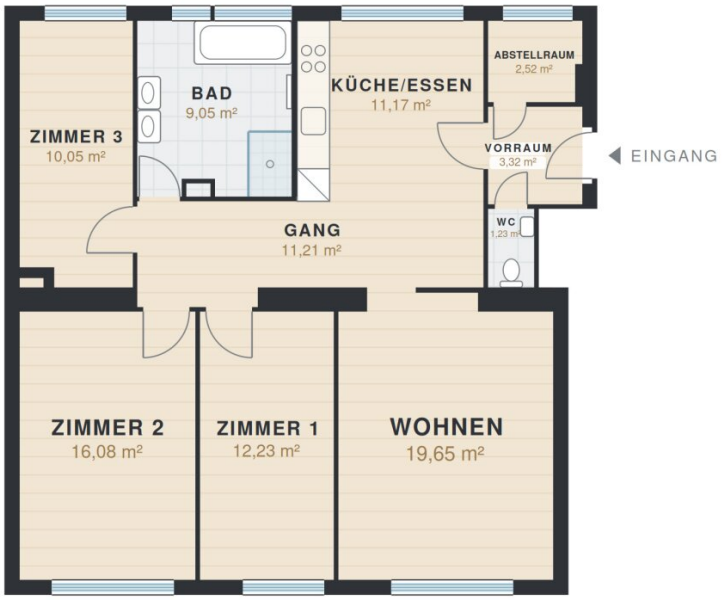


3. STOCK

Wohnen · Küche/Essen · 3 Zimmer · Bad · WC

96,51 m²

Wohnfläche laut Bauanzeige





Parkett Fliesen

Wohnfläche laut Einreichplan Bauanzeige, Planstand 20.12.2021 · Darstellung schematisch, Maße ca.

VIRES

Objektbeschreibung

https://vires.at

Kapitalanlage – vermietete 5-Zimmer-Wohnung nahe Wien Hauptbahnhof (1100 Wien)

Investment-Highlights

- **Nettorendite: 3,57%**
- **Monatlicher Nettomietzins: € 1.185,65**
- **Vermietungsstatus: sehr gut vermietet, befristet bis Sommer 2028**
- **Kaufpreis: € 399.000**
- **Wohnfläche: ca. 96 m²**
- **Zimmer: 5**
- **Lift:** vorhanden (Personenaufzug)

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine großzügige, modern ausgestattete **5-Zimmer-Wohnung** mit ca. **96 m²** in einer stark nachgefragten Lage des **10. Bezirks** – in **Nähe Wien Hauptbahnhof**. Die Einheit befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus und ist **komfortabel per Lift** erreichbar. Die Wohnung ist **neuwertig** und bietet durch Größe, Aufteilung und Mikrolage eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Raumkonzept & Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch ein zeitgemäßes Wohnkonzept mit einer **offenen, voll ausgestatteten Wohnküche**, die den Mittelpunkt der Wohnung bildet. Hochwertige Materialien und ein stimmiges Gesamtkonzept unterstützen sowohl Eigennutzer- als auch Anlegeranforderungen.

Ausstattungsmerkmale:

- **Offene Wohnküche**, voll ausgestattet
- **Parkettboden** in den Wohnräumen
- Modernes Badezimmer mit **Badewanne** und **Fenster**
- Zeitlose, moderne **Fliesen** im Sanitärbereich
- **Personenaufzug** im Haus

Lage & Infrastruktur

Die Lage zählt zu den klaren Stärken: **Wien Hauptbahnhof** ist fußläufig erreichbar und sorgt für eine ausgezeichnete Anbindung innerhalb Wiens sowie im nationalen und internationalen Fernverkehr.

Öffentliche Anbindung (nahe Umgebung):

- **U-Bahn, Straßenbahn, Bus** in unmittelbarer Nähe
- **Hauptbahnhof** in wenigen Gehminuten

Infrastruktur:

- Nahversorgung (Supermärkte, Bäckereien etc.) **fußläufig**
- Schulen, Kindergärten, Ärzte **im Umfeld**
- Freizeit & Einkauf: **Einkaufszentrum** und **Kino** in der Nähe

Zusammenfassung

Diese Wohnung bietet eine seltene Kombination aus **großer Wohnfläche, 5 Zimmern, Top-Anbindung und stabilem Mietertrag**. Durch die **Befristung bis Sommer 2028** besteht zusätzlich eine klare Perspektive für Neuvermietung, Anpassung oder Eigennutzung im Anschluss.

Besichtigungen nach Terminvereinbarung. Weitere Unterlagen und Details zur Vermietung stellen wir auf Anfrage gerne zur Verfügung.

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://vires-immobilien.service.immo/registrieren/de

Sie haben eine Immobilie? Jetzt kostenlos und in 3 Minuten zu einer Immobilienbewertung gelangen

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.

Sie besitzen selbst eine Immobilie und überlegen diese zu verkaufen? Dann bewerten Sie diese bei uns kostenlos innerhalb von 3 Minuten. Adresse und Eckpunkte eingeben und direkt eine Preisindikation erhalten. Jetzt kostenlos und in 3 Minuten online bewerten!

Hinweis: Einzelne Fotos dieses Objekts wurden mit Unterstützung künstlicher Intelligenz bearbeitet beziehungsweise virtuell möbliert. Sie zeigen eine Gestaltungsmöglichkeit und nicht den tatsächlichen Zustand.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <250m

Bank <500m
Post <250m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap