

**3% Rendite - Unbefristet vermietete DG-Anlegerwohnung  
mit 18m<sup>2</sup> Terrasse!**



**Objektnummer: 5681**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 75,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	142,45 €
<b>USt.:</b>	14,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



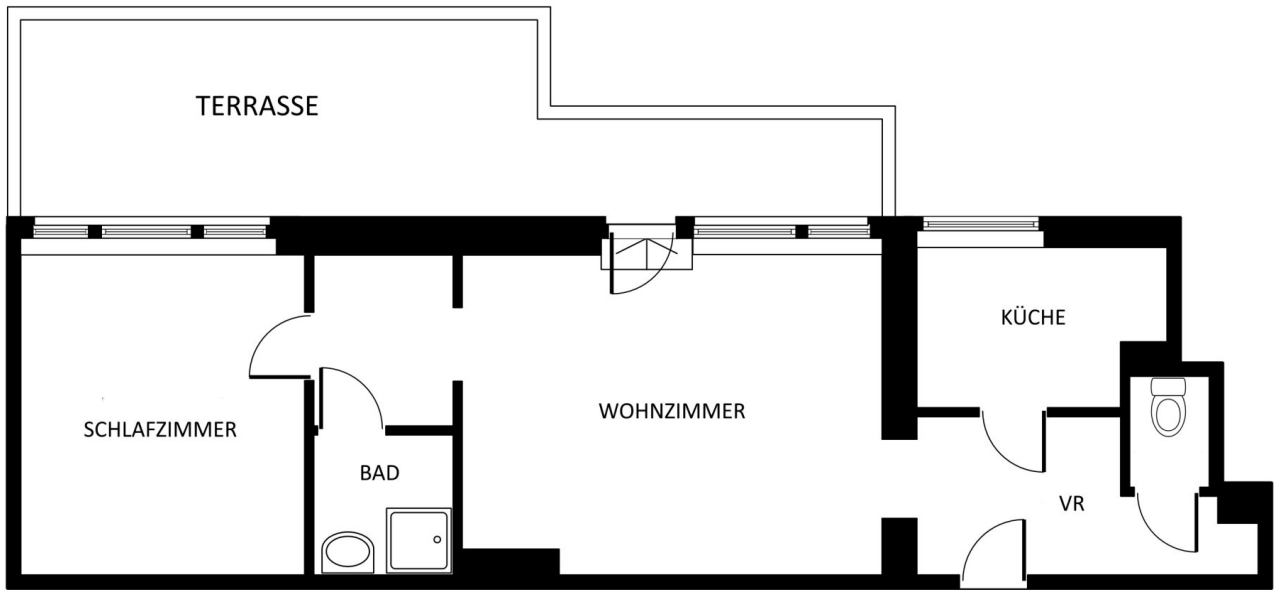
**Manuel Plachner**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien

T +43 1 409 84 00









## Objektbeschreibung

### **Sanierte DG-Wohnung mit 18m<sup>2</sup> Terrasse inkl. Blick über die Dächer!**

Diese freundlich helle Singlewohnung / Pärchenwohnung präsentiert sich in bestem Zustand, wurde 2023 umfassend saniert, anschließend vermietet und tront erhaben über den Dächern der Region.

**Aktuell ist die Wohnung mit einem jährlichen Netto-Ertrag von ca. 7.500€ an ein sehr nettes und zuverlässiges Pärchen unbefristet vermietet und liefert damit konstante Mieterträge.**

#### **LAGE:**

In zentraler Lage des 10. Bezirks, mit überzeugender Verkehrsanbindung, liegt die Wohnung im 7. Stock (Dachgeschoß; mit Lift) in angenehmer Nordwest-Ausrichtung.

#### **OBJEKTBSCHREIBUNG:**

Aufgeteilt auf 2 Zimmer befinden sich auf 50m<sup>2</sup> Wohnfläche insgesamt 1 Schlafzimmer, 1 Bad (mit Eckdusche und Waschmaschinenanschluss), 1 Toilette, eine abgetrennte Küche und ein geräumiges Wohnzimmer mit Ausgang auf die überdurchschnittlich große 18m<sup>2</sup> Terrasse mit Blick über die umliegenden Dächer.

**Nähere Details erhalten Sie gerne auf Anfrage per Mail.**

Es wird auf ein persönliches / wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hingewiesen.

**Herr Manuel Plachner, MSc MRICS, Mobil: , Mail: m.plachner@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap