

**ANLAGEWOHNUNG MIT LOGGIA UND HOFLAGE -  
CHARMANTER GRUNDRISS - IM HERZEN DES 10. BEZIRK  
- NÄHE KEPLERPLATZ U1**



**Objektnummer: 4367**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

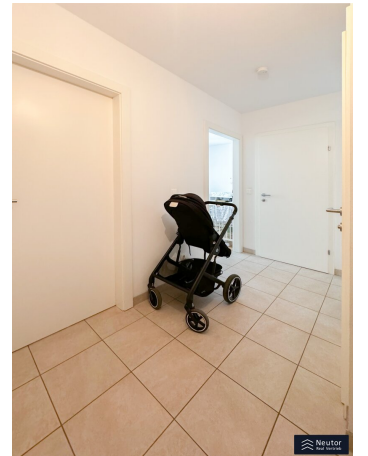
## Zahlen, Daten, Fakten

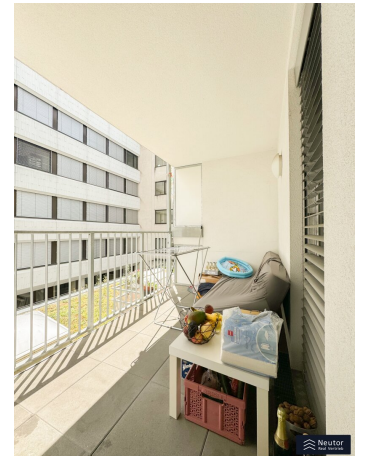
|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Erlachplatz                      |
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2014                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 48,20 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 54,28 m <sup>2</sup>             |
| Gesamtfläche:                 | 54,28 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Keller:                       | 1,69 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 30,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,78                           |
| Kaufpreis:                    | 235.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 89,18 €                          |
| USt.:                         | 10,50 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

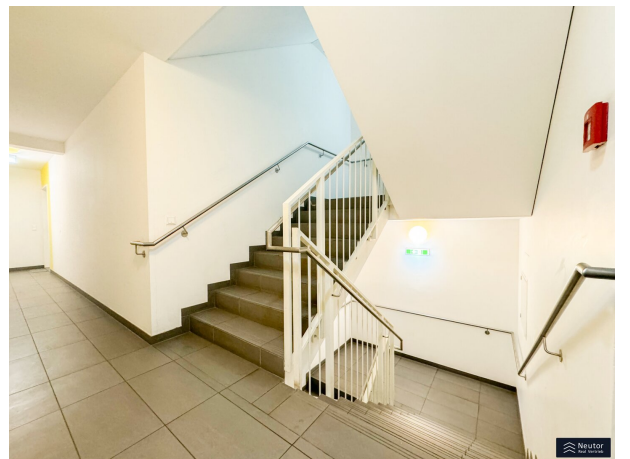
## Ihr Ansprechpartner







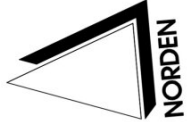
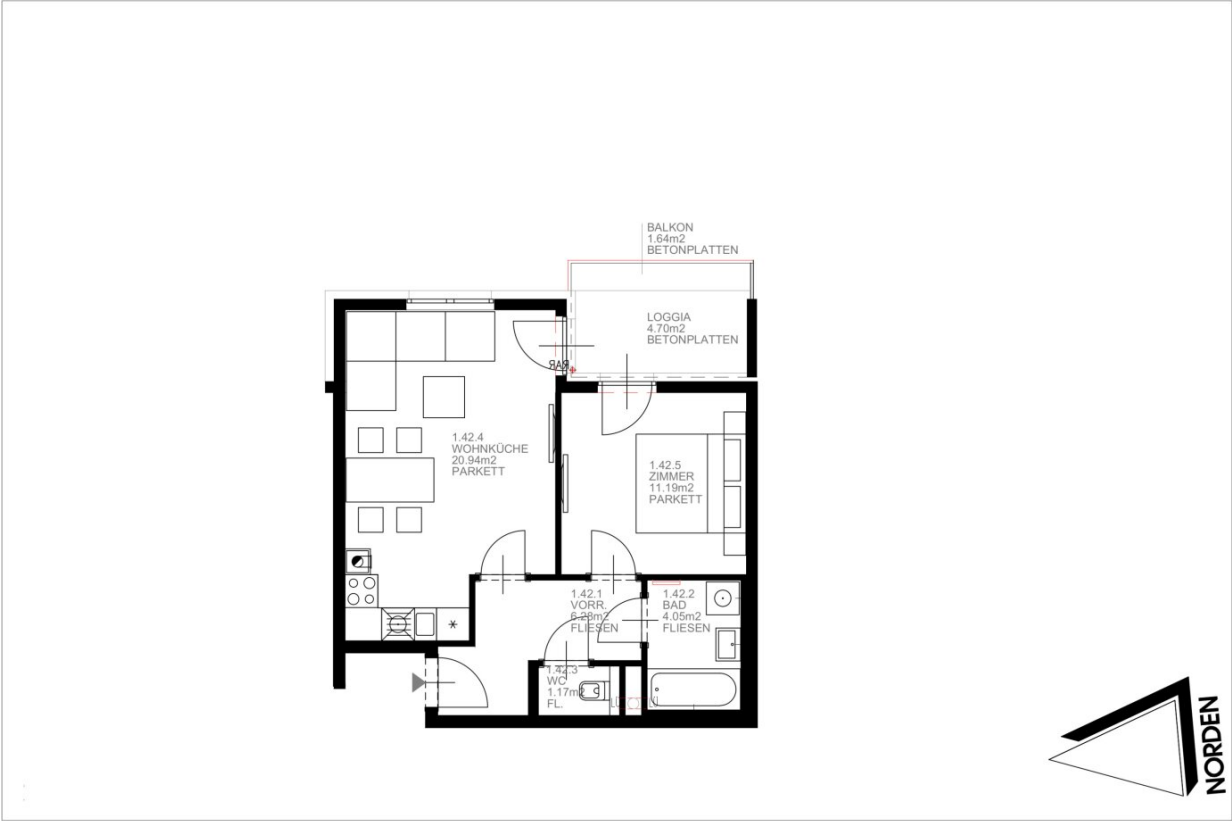












## Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Balkonwohnung im 10. Bezirk bietet nicht nur ein angenehmes Wohnambiente, sondern auch eine solide Investitionsmöglichkeit durch ihre bestehende Vermietung und die damit verbundene Rendite.

### **Eckdaten:**

WNFL: ca. 54,28 m<sup>2</sup> inkl. Loggia und Balkon

Zimmer: 2

Badezimmer: 1, mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss

WC: ja, separat angelegt

Küche: ja

Stock: 2. Etage

Aussenjalousien: ja

Heizung: Fernwärme - Zentralheizung

Fahrradabstellplatz: ja

Keller: ja

Lift: ja

Stellplatz: ja

**Stellplatz vermietet: bis 01.03.2025**

**Wohnung vermietet bis: 15.02.2026**

**Nettomiete Whg inkl. Stellplatz: ca. € 7.540,80 pro Jahr HMZ netto**

**Rendite: ca. 3,20%**

## **Beschreibung:**

Willkommen in Ihrer zukünftigen Anlagewohnung, die durch ihre attraktive Lage und praktische Raumaufteilung überzeugt. Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist derzeit vermietet. Eine lohnende Investition mit einer stabilen Rendite. Der helle Wohn-Essbereich ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet direkten Zugang zur Loggia, die zusätzlichen Wohnkomfort und Frischluftzufuhr gewährleistet. Die Loggia lädt zum Entspannen ein und liegt in den ruhigen Innenhof, was sie zu einem idealen Rückzugsort macht. Das geräumige Schlafzimmer hat ebenfalls Zugang zur Loggia. Das Schlafzimmer besticht durch seine großzügige Fläche und ermöglicht eine flexible Einrichtung, um individuellen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden. Das stilvolle Badezimmer verfügt über eine Badewanne und einen Waschmaschinenanschluss, während ein praktisches, separates WC das Raumangebot abrundet. Die Wohnung ist zudem mit modernen Isolierfenstern ausgestattet, die für eine angenehme Wärme- und Schalldämmung sorgen.

Die Wohnung ist derzeit vermietet, was eine kontinuierliche Einnahmequelle sichert und eine attraktive Rendite für Investoren gewährleistet.

## **Kosten:**

**KP:** € 235.000,- excl. USt, inkl. Stellplatz

**BK:** € 150,50 inkl. Garage und Rep-Rücklage, inkl. USt.

**Provision:** 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.

## **Lage + Infrastruktur:**

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer zentralen und gut erschlossenen Lage im 10. Wiener Gemeindebezirk, Favoriten. Diese Lage bietet eine ausgezeichnete Balance zwischen urbanem Leben und guter Erreichbarkeit. Besonders hervorzuheben ist die U-Bahn-Anbindung an die U1, deren Station Keplerplatz nur wenige Gehminuten entfernt liegt. Durch die schnelle Verbindung mit der U1 erreichen Sie in kürzester Zeit das Wiener Stadtzentrum sowie den Stephansplatz und zahlreiche weitere zentrale Knotenpunkte der Stadt. Die Umgebung des Erlachplatzes zeichnet sich durch eine lebendige und vielfältige Infrastruktur aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken sowie Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen.

**Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **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 <500m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap