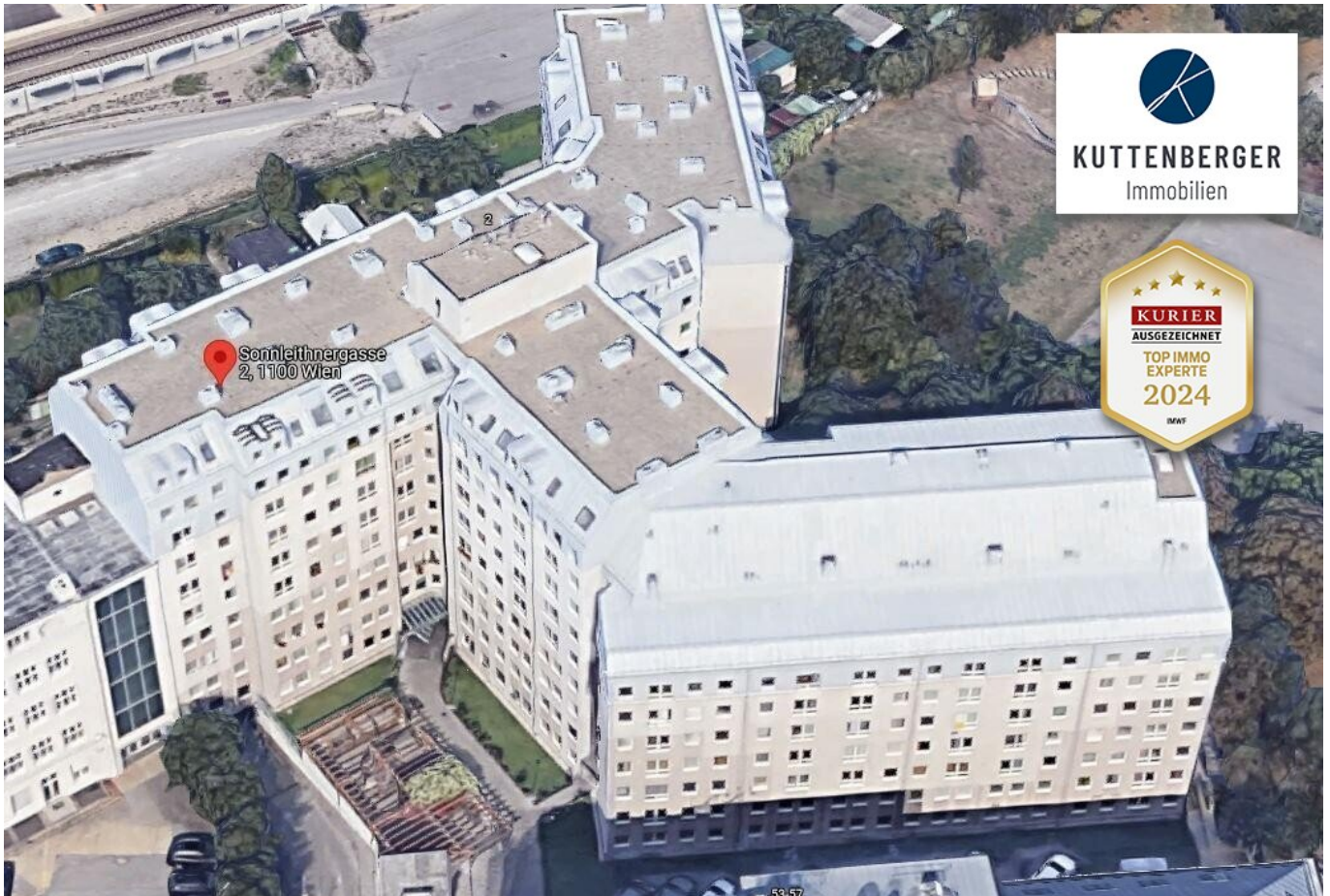


# Anlegerwohnung (BJ 1993) mit attraktiver Rendite von ca. 4%



Luftaufnahme

**Objektnummer: 8164/2191**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Wohnfläche:</b>	42,13 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,15
<b>Kaufpreis:</b>	180.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Dr. Angelo Zedtwitz-Liebenstein**

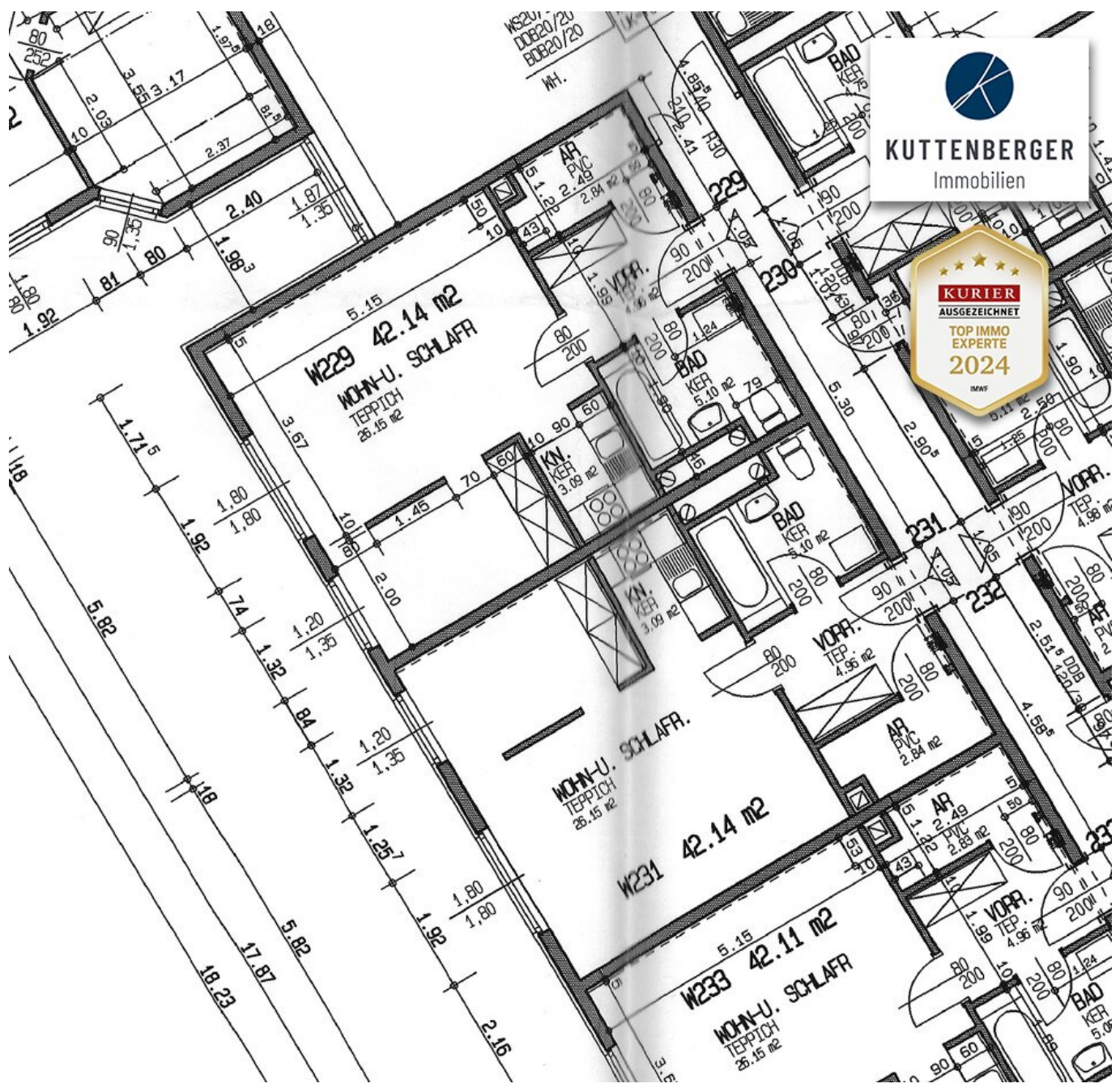
Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems

T +43 676 6021690  
H +43 676 6021690

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

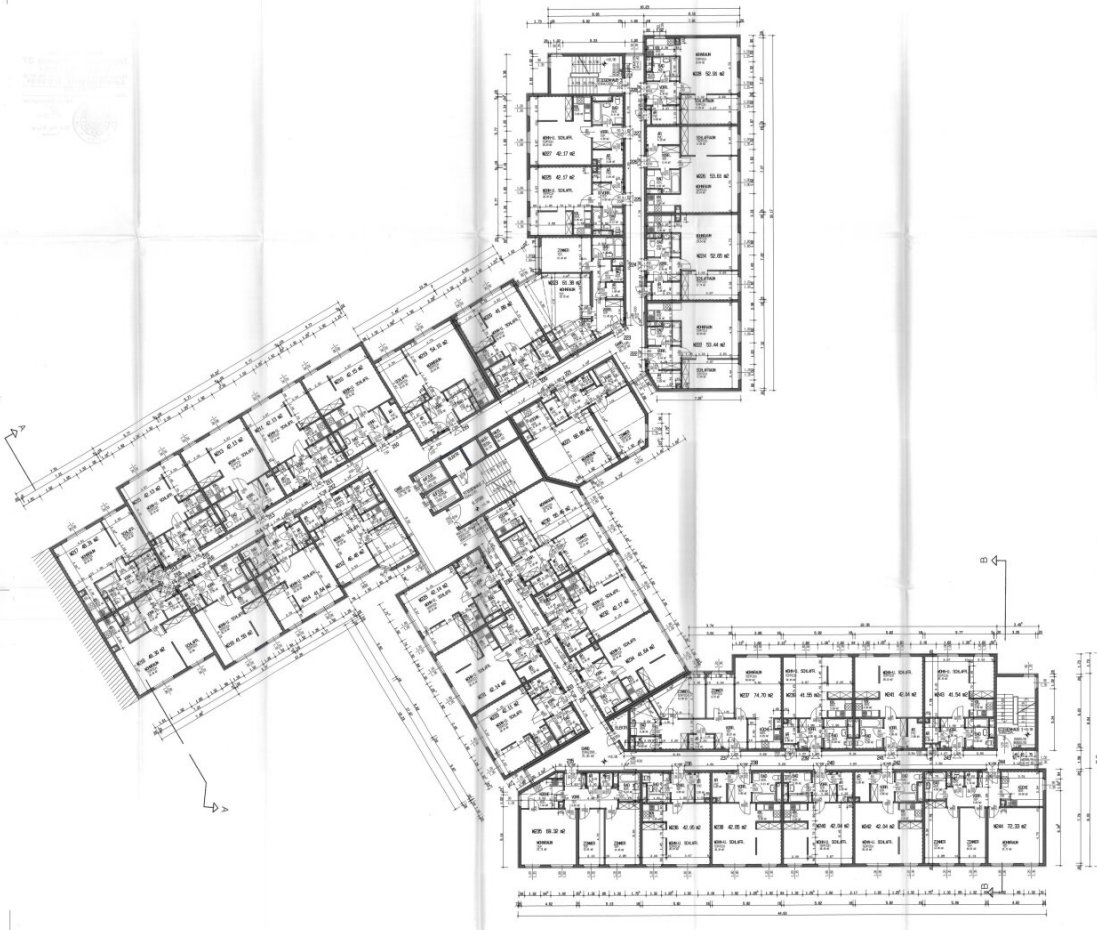


**Wieviel ist meine Immobilie wert?**  
 Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.  
 Kostenlos auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at)



**KUTTENBERGER**  
Immobilien





**KUTTENBERGER**  
Immobilien



Pl.-Nr.: 2203/1-04 1100 1E 04 04  
Pl.-Nr.: 1100-04/04/04

**BESTANDSPLAN** *BP*  
WOHNHAUSANLAGE "AM WALDMÜLLERPARK"  
1100 WIEN 10, SONNLEITNERGASSE 2

AUF DEN FANZNR. 1912/7 u. 1914/9 EZ 3011  
KZ FANZNR. 1912/7

BAUWERBER: RANER Wohnpark Errichtungsges.m.b.H.  
100 Wien, Gubenerstrasse 124

6. STOCK		1:100
BAUWERBER RANER Wohnpark Errichtungsges.m.b.H. 100 Wien, Gubenerstrasse 124	GRÜNDEIGENTUMER RANER Wohnpark Errichtungsges.m.b.H. 100 Wien, Gubenerstrasse 124	
BAUFÜHRER ESCHWARTZ ZORN & PARTNER G 1140 WIEN	PLANVERFASSER ESCHWARTZ ZORN & PARTNER G 1140 WIEN	
BEHÖRDE		

ST.-PÖL-TEN, AUGUST 1984

## Objektbeschreibung

**Anlegerwohnung (BJ 1993) mit attraktiver Rendite von ca. 4%**

**In der Nähe der zukünftigen U2-Station Matzleinsdorfer Platz**

Wir freuen uns, Ihnen eine vermietete Kleinwohnung anbieten zu können. Die Wohnung befindet sich in einem im Jahr 1993 errichteten Objekt und bietet eine hervorragende Investitionsmöglichkeit. Hier die Details:

**TOP 229:** 42,13 m<sup>2</sup> - unbefristet vermietet

Die Wohnungen befinden sich im 6. Liftstock und verfügt über ein eigenes Kellerabteil.

### Optimale Lage und Anbindung

Die hervorragende Lage des Objekts zeichnet sich durch die fußläufige Entfernung zum Matzleinsdorfer Platz aus, der nur etwa 400 Meter entfernt liegt. Hier finden Sie eine exzellente öffentliche Verkehrsanbindung mit den Straßenbahnlinien 1, 6, 18 und 62 sowie den Schnellbahnlinien S1, S2, S3, S4, S60 und S80. In wenigen Jahren wird dieser Verkehrsknotenpunkt zusätzlich durch die neue U2-Station erweitert, was den Standort noch attraktiver machen wird.

### Attraktive Rendite und Kaufpreis

Der aktuelle Ertrag dieser Wohnungen beträgt netto ca. **€7.111,08.-** pro Jahr, was einer Rendite von ca. 4% auf den Kaufpreis entspricht. Die Kaufpreisvorstellung für diese Wohnung liegt bei **€ 180.000,-**

Dieses Angebot bietet eine ideale Gelegenheit für Investoren, die auf der Suche nach soliden und renditestarken Immobilien in einer aufstrebenden Lage sind. Kontaktieren Sie gerne **Dr. Angelo Zedtwitz-Liebenstein** unter **0676 6021690** für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!

**Noch nicht fündig geworden?**

**Jetzt Vormerkkunde bei KUTTENBERGER IMMO werden & Suchagent aktivieren:**

[- - - Suchagent anlegen - - -](#)

**Sie möchten eine Immobilie verkaufen?**

**Jetzt professionelle Beratung bei KUTTENBERGER IMMO anfragen - unverbindlich & kostenlos:**

[- - - Beratung anfragen - - -](#)

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.

**Kuttenberger Immobilien - ausgezeichnet mit den Qualitätssiegeln IMMO CHAMPIONS 2023 und TOP IMMO EXPERTEN 2024!\***

(\*von Kurier und dem Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Wieviel ist meine Immobilie wert? [Jetzt online & kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at einen möglichen Verkaufspreis für Ihre Immobilie ermitteln!](http://www.kuttenberger-immo.at)

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap