

## **4,8 % Mietrendite, neben Milleniums Tower (Info-Video)**



**Objektnummer: 25504**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Handelskai
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	30,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 76,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	125.000,00 €
Betriebskosten:	64,98 €
Heizkosten:	54,50 €
USt.:	19,07 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

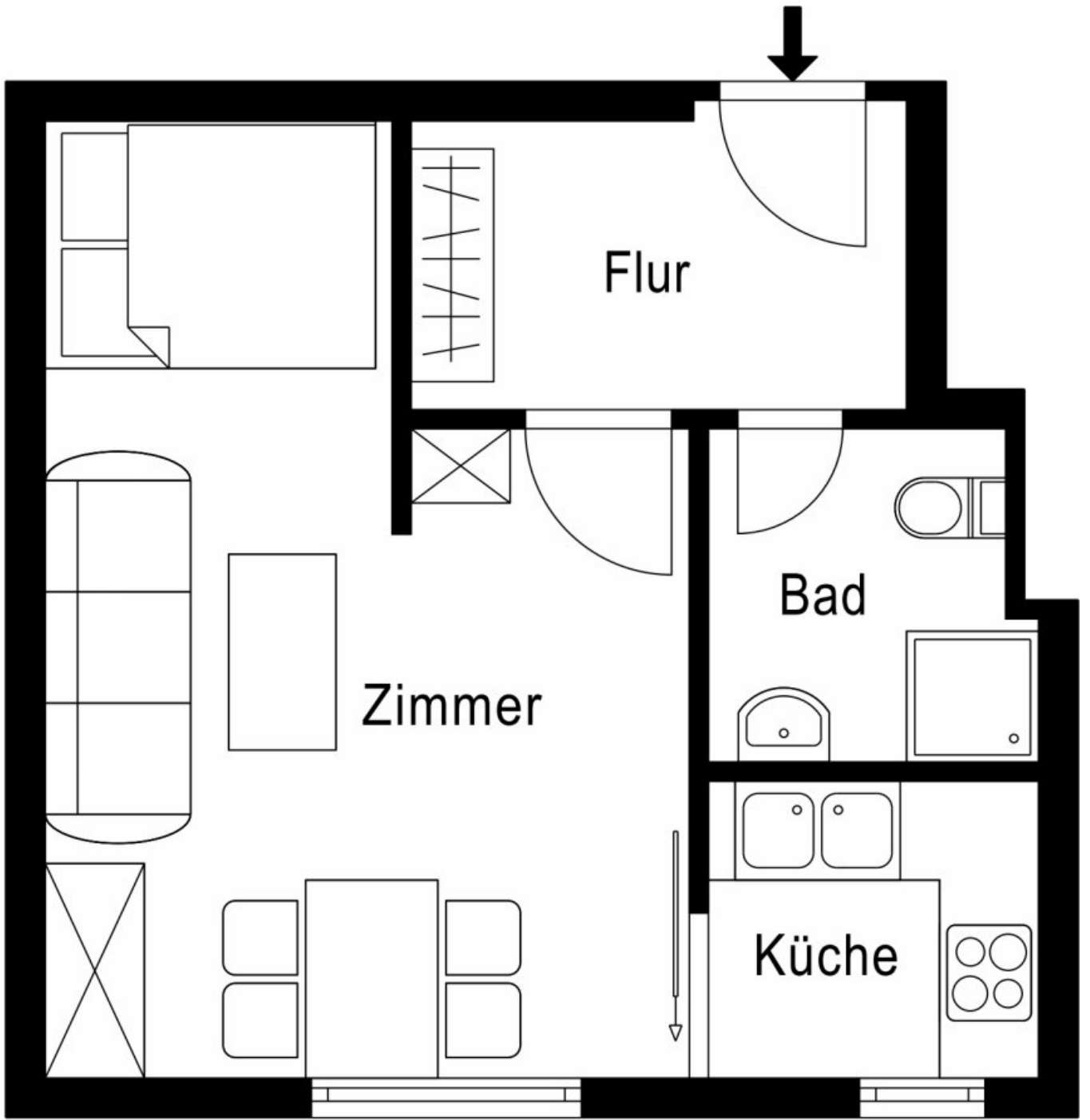
## Ihr Ansprechpartner



**Wolfgang Glaser**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Schottenring 16  
1010 Wien





## Objektbeschreibung

### Ihre Chance auf eine attraktive Anlegerwohnung in 1200 Wien

#### Sicher investieren – langfristig profitieren

In einer Zeit, in der Anlegerwohnungen in Wien oft über 7.000,- Euro/m<sup>2</sup> kosten und sichere Renditen schwer zu erzielen sind, bietet sich hier eine außergewöhnliche Gelegenheit:

**Diese Wohnung steht für nur 125.000,- Euro zum Verkauf – das entspricht ca. 4.170 Euro/m<sup>2</sup>.**

Die Wohnung ist seit vielen Jahren vermietet und generiert einen Nettomietsertrag von **6.120,- Euro p.a.** (exkl. Betriebskosten, Heizung und USt). Dank der moderaten Miete ist die Wohnung äußerst **leicht zu vermieten**, und die ausgezeichnete Infrastruktur sorgt für eine hohe Nachfrage.

Sichern Sie sich diese Chance auf eine **Nettorendite von 4,8 %** und legen Sie den Grundstein für Ihr erfolgreiches Immobilienportfolio!

#### Zur Wohnung

In einem modernen Neubau im 20. Bezirk kommt diese gut durchdachte Anlegerwohnung zum Verkauf.

Das Gebäude bietet:

- **1-Zimmer-Wohnung mit ca. 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Helle Räume** und eine praktische Kochnische
- **Bad mit Dusche und WC**
- **Hauszentralheizung** für eine effiziente Energieversorgung
- **Lift** mit Verbindung zu allen Etagen

## Top-Lage mit optimaler Infrastruktur

Die Wohnung punktet durch ihre Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichem Verkehr und Freizeitangeboten:

- **Millennium Tower:** nur 250 m entfernt, mit zahlreichen Geschäften und Restaurants
- **U6-Station & Bahnhof Handelskai:** ca. 100 m (direkte Verbindung zum Westbahnhof und Hauptbahnhof)
- **Schnellbahn:** schnelle Anbindung zum Flughafen
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Billa (200 m)
- **Bildungseinrichtungen:** Kindergarten (173 m), Schule (350 m)
- **Ärzte und Nahversorgung:** praktischer Arzt (90 m)

## Übergabe & Mietverhältnis

Die Wohnung ist **unbefristet** vermietet und wird inklusive Mieter übergeben.

- **Monatliche Mieteinnahmen:** 510,- Euro (brutto, inkl. Betriebskosten und Heizkosten)
- **Betriebskosten inkl. Heizung:** 103,93 Euro
- **Jährlicher Nettomietsertrag:** 6.120,- Euro

## Finanzielle Highlights

- **Kaufpreis:** 125.000,- Euro

- **Nettorendite:** 4,8 %
- Attraktive Lage und solide Vermietbarkeit machen diese Wohnung zur idealen Kapitalanlage.

Greifen Sie jetzt zu und profitieren Sie von dieser seltenen Gelegenheit, in eine **leistbare Anlegerwohnung** in bester Lage zu investieren!

**Video richtig erben:** [HIER KLICKEN](#)

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap