

**WOHNUNGSPAKET I Freier Mietzins I 4,02 % Rendite I befristet vermietet I 2 Zimmer Wohnungen in zukünftiger U2 Nähe Matzleinsdorfer Platz**



**Objektnummer: 7311/493**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	182,31 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	182,31 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	182,31 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,52 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,15
<b>Kaufpreis:</b>	791.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.338,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

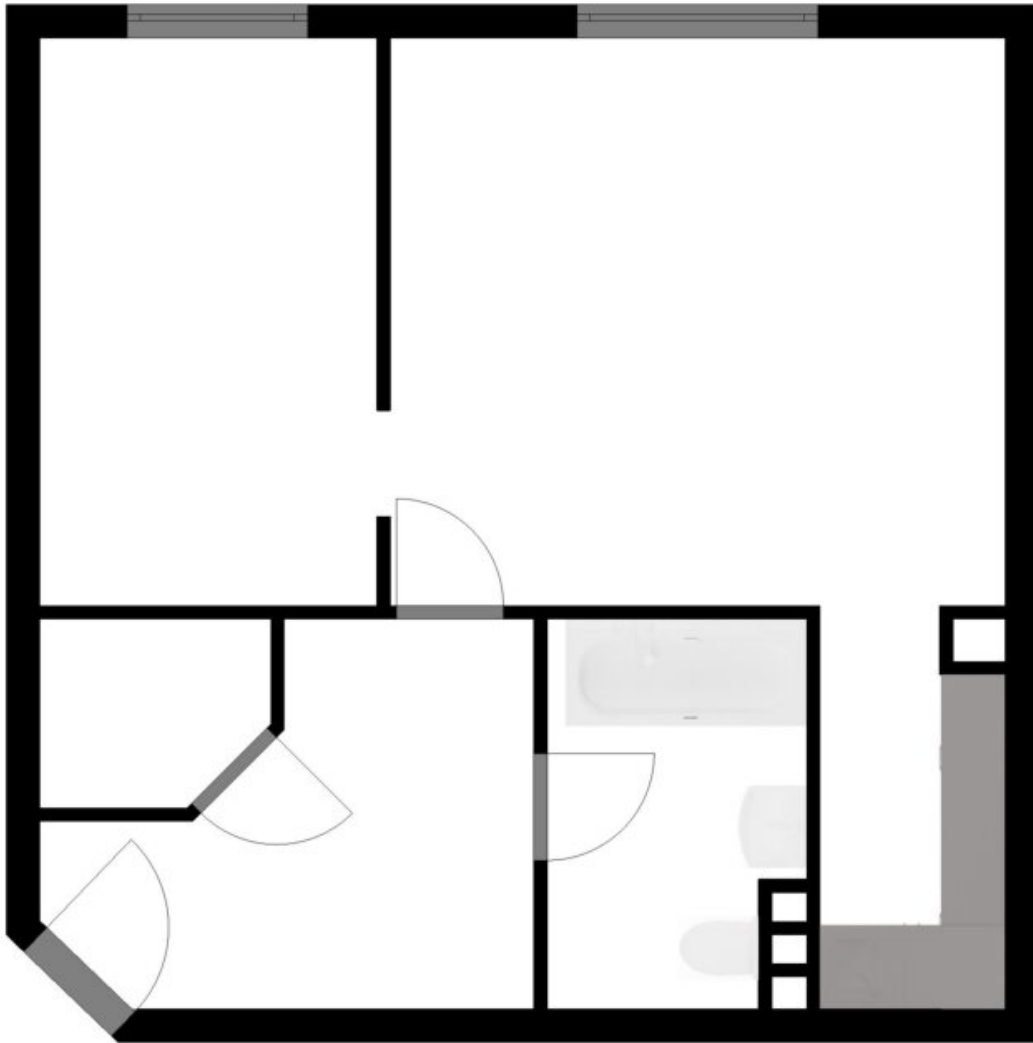


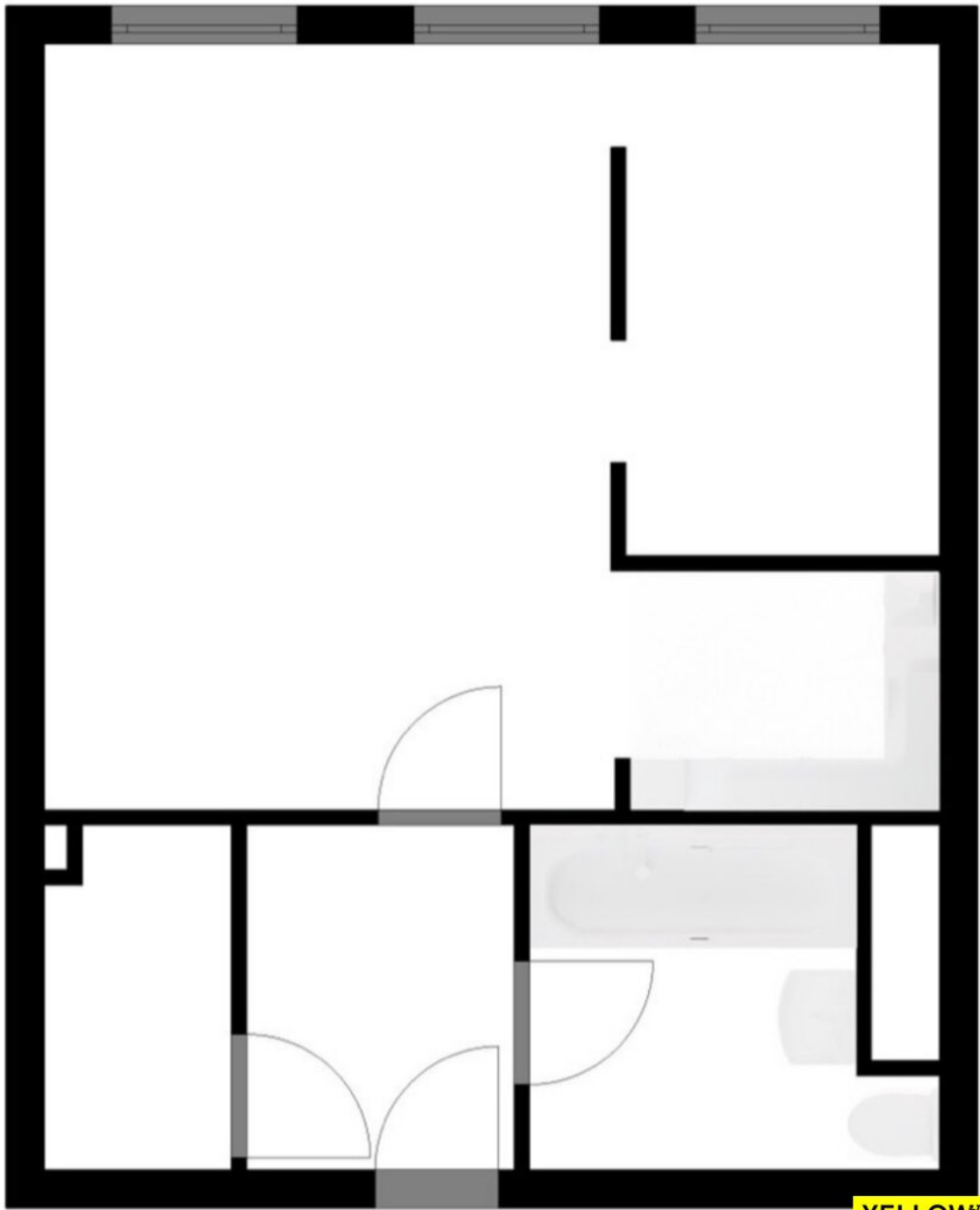
### Yellowbird Immobilienmakler GmbH

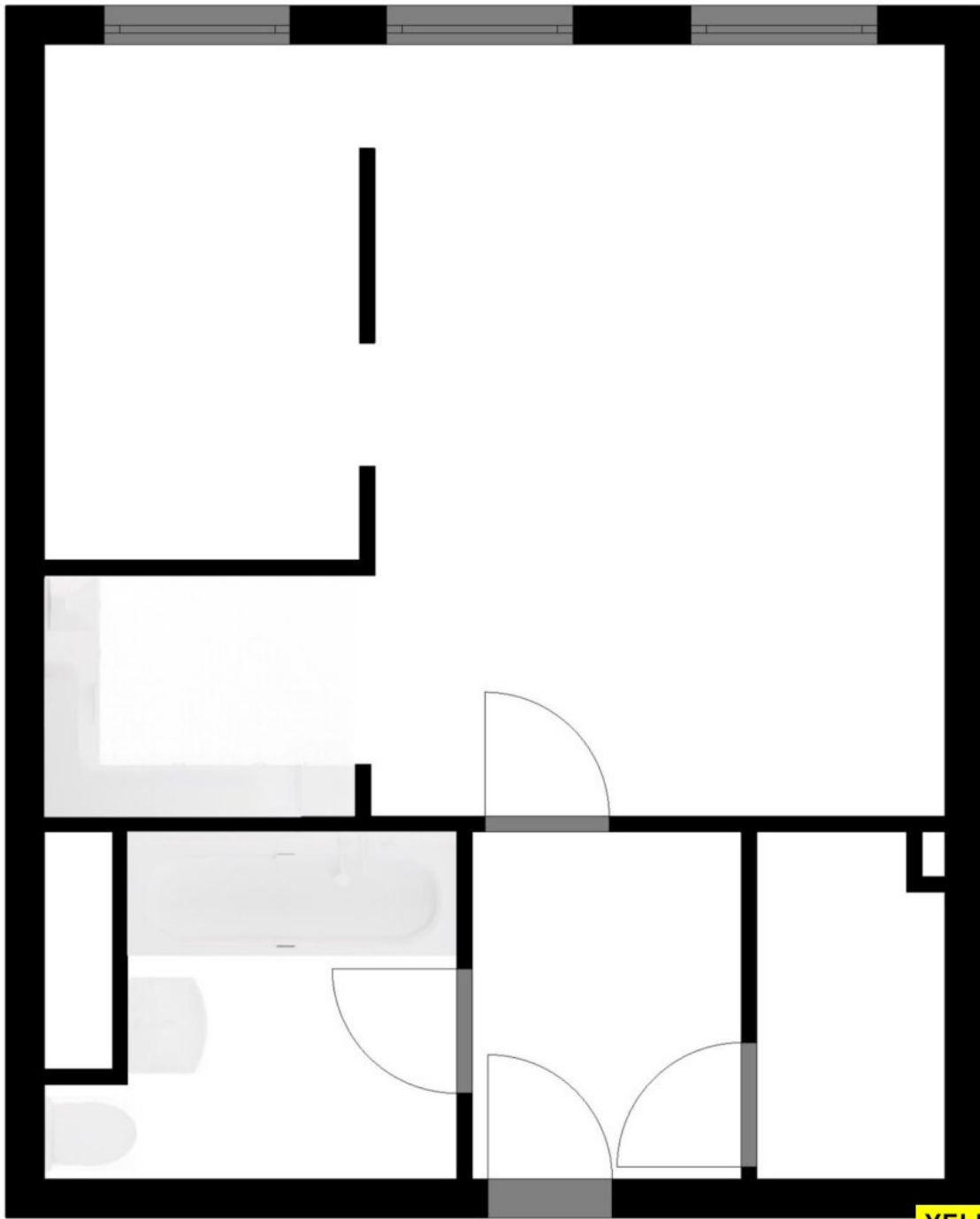
Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien

T +43 676 408 88 80  
H +43 676 408 88 80









## Objektbeschreibung

Diese hellen und gut geschnittenen 2-Zimmer-Wohnungen bieten eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger. Mit einer starken Anfangsrendite von 4% und einem wertgesicherten Hauptmietzins von aktuell durchschnittlich EUR 14,55/m<sup>2</sup> ist dieses Angebot eine solide Investition mit Wertsteigerungspotential. Die Wohnflächen variieren zwischen ca. 42 m<sup>2</sup> und 50 m<sup>2</sup> und erstrecken sich über 2 Zimmer, Vorraum, Abstellraum, Badezimmer und Kochnische. Die Objekte befinden sich im 6. bzw. 8. Liftstock.

Bei näherem Interesse können wir Ihnen gerne einen virtuellen 360° Rundgang durch eine für diese Anlage typische Wohnung geben!

Die gezeigten Fotos dienen als Beispiel und stammen von einer anderen Wohnung in diesem Objekt, Abweichungen den Zustand betreffend können daher auftreten.

### HIGHLIGHTS:

- U1 Hauptbahnhof und zukünftige U2 Matzleinsdorfer Platz
- Fernblick
- Freier Mietzins
- 4 Wohnungen
- 4% aktuelle Rendite - EUR 31.829,04 Mietertrag p.a.
- befristet vermietet (30.9.2027 bzw. 30.9.2029)
- 6. und 8. Liftstock
- Sämtliche Nahversorger und zahlreiche Restaurants in direkter Nachbarschaft

- VERKEHRSANBINDUNG: U1 Hauptbahnhof, Zukünftige U2 Matzleinsdorfer Platz, Straßenbahnlinien 1, 18 62 und BB und Buslinie 14a
- Leben in der LEBENSWERTESTEN Stadt der Welt

### **INFOS ZU DEN WOHNUNGEN:**

- BAUJAHR: 1993
- WOHNFLÄCHE: 182,31m<sup>2</sup>
- ZIMMER: je 2
- MÖBLIERT: Küche und Bad.
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Im Badezimmer
- BADEZIMMER: Badewanne, Waschbecken WC Waschmaschinenanschluss
- RAUMHÖHE: ca. 2,50 m
- HEIZUNG: Fernwärme
- KELLER: ca. 5 m<sup>2</sup>
- HWB: 44
- KLASSE: B



## **MIETZINSERTRÄGE:**

- Top 213 - 42,12 m<sup>2</sup> - EUR 7.362,84 p.a. (EUR 14,57/m<sup>2</sup>)
- Top 218 - 48,29 m<sup>2</sup> - EUR 8.320,44 p.a. (EUR 14,36/m<sup>2</sup>)
- Top 227 - 42,17 m<sup>2</sup> - EUR 8.096,64 p.a. (EUR 16,00/m<sup>2</sup>)
- Top 276 - 49,73 m<sup>2</sup> - EUR 8.049,12 p.a. (EUR 13,49/m<sup>2</sup>)

## **KOSTEN:**

- KAUFPREIS: EUR 791.000,-
- BETRIEBSKOSTEN EXKL. MWST. (INKL. LIFT): EUR 608,77
- HEIZKOSTEN EXKL. MWST.: EUR 176,73
- WARMWASSER EXKL. MWST.: EUR 263,15
- RÜCKLAGE : EUR 184,69 - STAND 31.12.2023: ca. EUR 369.000

## **NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:**

- PROVISION: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt. (EUR 28.476 inkl. 20 % USt.)
- KOSTEN DER ERSTELLUNG des Kaufvertrages, sowie

Vertragserrichter sind vorgegeben - Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH  
- pauschal EUR 5.000 zzgl. Ust. und Barauslagen

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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

## **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