

**Vermietete Altbauwohnung an Altmietern – steueroptimiert
& inflationsgeschützt**



Obere Viaduktgasse

Objektnummer: 8044/341

Eine Immobilie von Sinnvestment Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

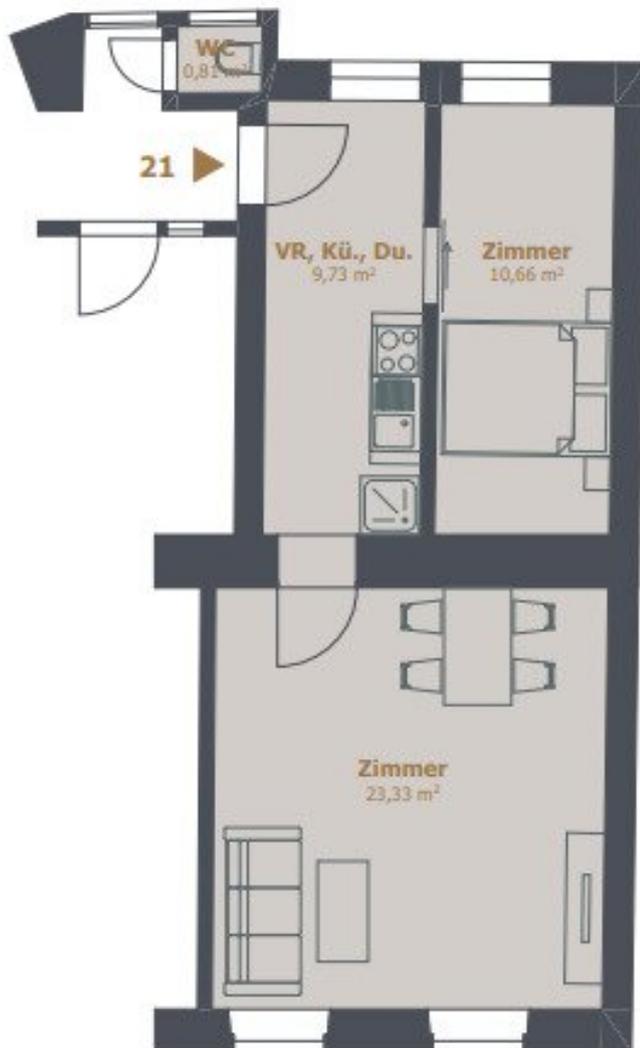
| | |
|--------------------|----------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1030 Wien |
| Zustand: | Gepflegt |
| Wohnfläche: | 43,50 m ² |
| Kaufpreis: | 154.000,00 € |

Ihr Ansprechpartner

Susen Lenhard

Sinnvestment Immobilien GmbH
Waagner-Biro-Straße 14
8020 Graz

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



Flächenaufstellung

| | |
|--------------|---------------------|
| VR, Kü., Du. | 9,73m ² |
| Kabinett | 10,66m ² |
| Zimmer | 23,33m ² |

| | |
|---------------|---------------------------|
| TOP 21 | 43,72m² |
| WC | 0,81m² |

Objektbeschreibung

„Alte Werte“ steht für unbefristet vermietete Altbauwohnungen in Bestlagen – mit stabilen Mieteinnahmen, Steuervorteilen und Wertsteigerungspotenzial. Bereits ab 30 % Eigenkapital investieren Sie in Substanz, Sicherheit und Nachhaltigkeit.

In bester Lage des 9. Bezirks in Wien gelangt eine klassische 2-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 44 m² zum Verkauf. Die Einheit ist seit Jahrzehnten unbefristet an einen zuverlässigen Altmietler vermietet – eine attraktive Investition für sicherheitsbewusste Anleger.

Anlagevorteile im Überblick:

- **Langfristiger Mietvertrag** mit stabilen, indexierten Einnahmen
- **2 % AfA** auf den Gebäudewert bei Baujahr vor 1915
- **Absetzbare Zinsen, Nebenkosten und Rücklagen** für steuerliche Optimierung
- **Toplage im Servitenviertel** mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial
- Rundum **professionell verwaltetes Sorglos-Investment**

Warum jetzt investieren?

- ? Inflationsgeschützte Einnahmen ab dem ersten Tag
- ? Immobilien deutlich unter Marktwert (20% - 45 %)
- ? Attraktive Nachsteuerrenditen bei geringem Eigenkapitaleinsatz ab 30 %
- ? Attraktive Wertsteigerung
- ? Wohnungsknappheit in Wien
- ? Lebenswerteste Stadt Europas

Fazit:

Ein solides, steuerlich effizientes Investment in eine begehrte Altbauwohnung – perfekt für Kapitalanleger.

Investieren Sie in die Lebenswerteste Stadt Europas und lassen Sie sich jetzt unverbindlich beraten!