

## URBAN 4! INVESTMENNT!



**Objektnummer: 5888**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>        | Zinshaus Renditeobjekt |
| <b>Land:</b>       | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>    | 1210 Wien              |
| <b>Baujahr:</b>    | 1920                   |
| <b>Zustand:</b>    | Erstbezug              |
| <b>Alter:</b>      | Altbau                 |
| <b>Wohnfläche:</b> | 729,00 m²              |
| <b>Nutzfläche:</b> | 1.600,00 m²            |
| <b>Kaufpreis:</b>  | 5.300.000,00 €         |

## Ihr Ansprechpartner



### Jochen Schön

Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10  
1030 Wien

T +43 676 733 7206

H +43 676 733 7206

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



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

## Objektbeschreibung

Mit einer **Wohnnutzfläche von 729m<sup>2</sup>** bietet dieses Zinshaus eine großzügige Wohnfläche für potenzielle Mieter. Das Gebäude ist ein **Erstbezug** und bietet daher eine moderne Ausstattung mit hochwertigen Materialien. Ein besonderes **Highlight** sind die **großen Fenster**, die nicht nur für viel natürliches Licht sorgen, sondern auch einen atemberaubenden **Grünblick** bieten. Hier können Ihre zukünftigen Mieter entspannen und den Stress des Alltags vergessen. Die Wohnungen sind mit Fliesen und Parkett ausgestattet, was nicht nur für ein elegantes und modernes Erscheinungsbild sorgt, sondern auch für eine einfache Reinigung und Pflege. Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet modernste Geräte und viel Stauraum. Die Wohnungen verfügen außerdem über eine **Fußbodenheizung**, die für eine angenehme Wärme im Winter sorgt.

### Highlights des Objektes

- hohe steuerliche Begünstigungen
- Nettoertrag nach Steuer 3,6% p.a.
- hohe Abschreibungen
- Persönliche Grundbuchseintragung
- Geplanter Baubeginn Jänner 2026
- Gemeinschaftliche Vermietung (Mieterpool)
- Inflationsschutz durch Anpassung der Mieten an den Verbraucherschutz
- Förderung der Stadt Wien
- Zuschüsse
- Mindestbeteiligung 2%

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap