

## Wohnungspakete für Investoren! Vermietete Neubauwohnungen Nähe Matzleinsdorfer Platz!



**Objektnummer: 43710**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sonnleithnergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	167,89 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 35,38 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,15
Kaufpreis:	750.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Andrea PÖCHHACKER; MSc

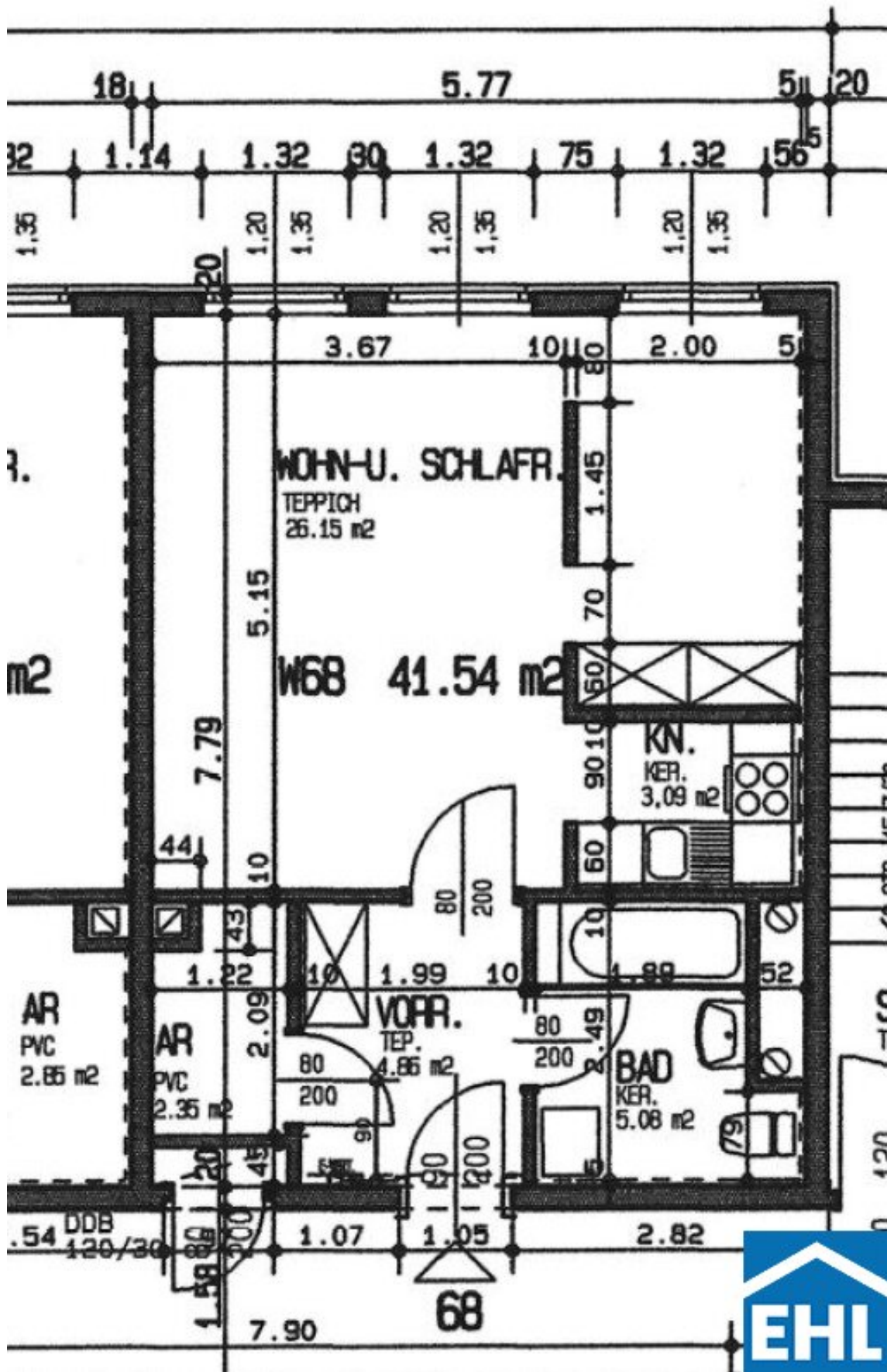
EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

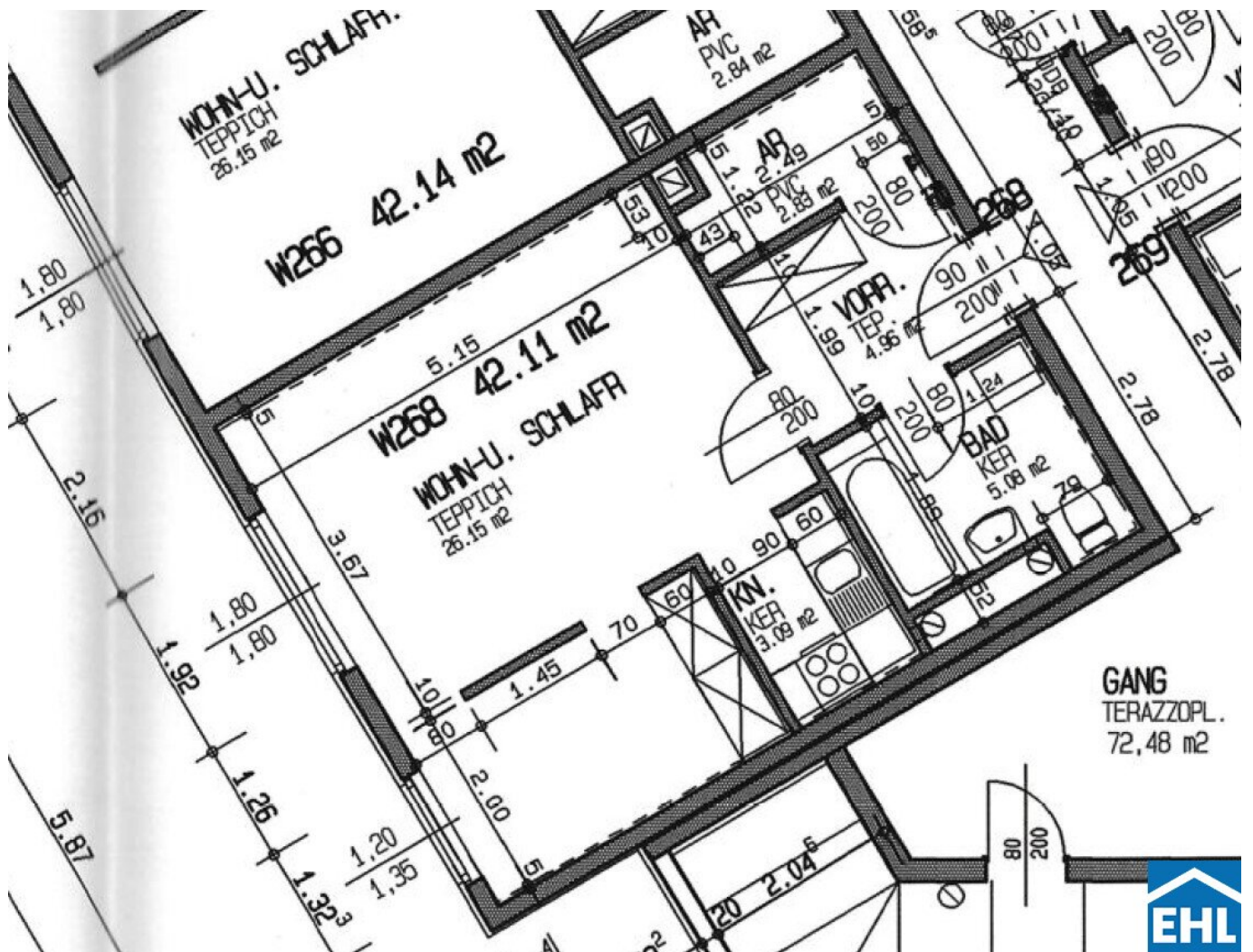
T +4315127690 DW 411  
H +43664 83 73 481

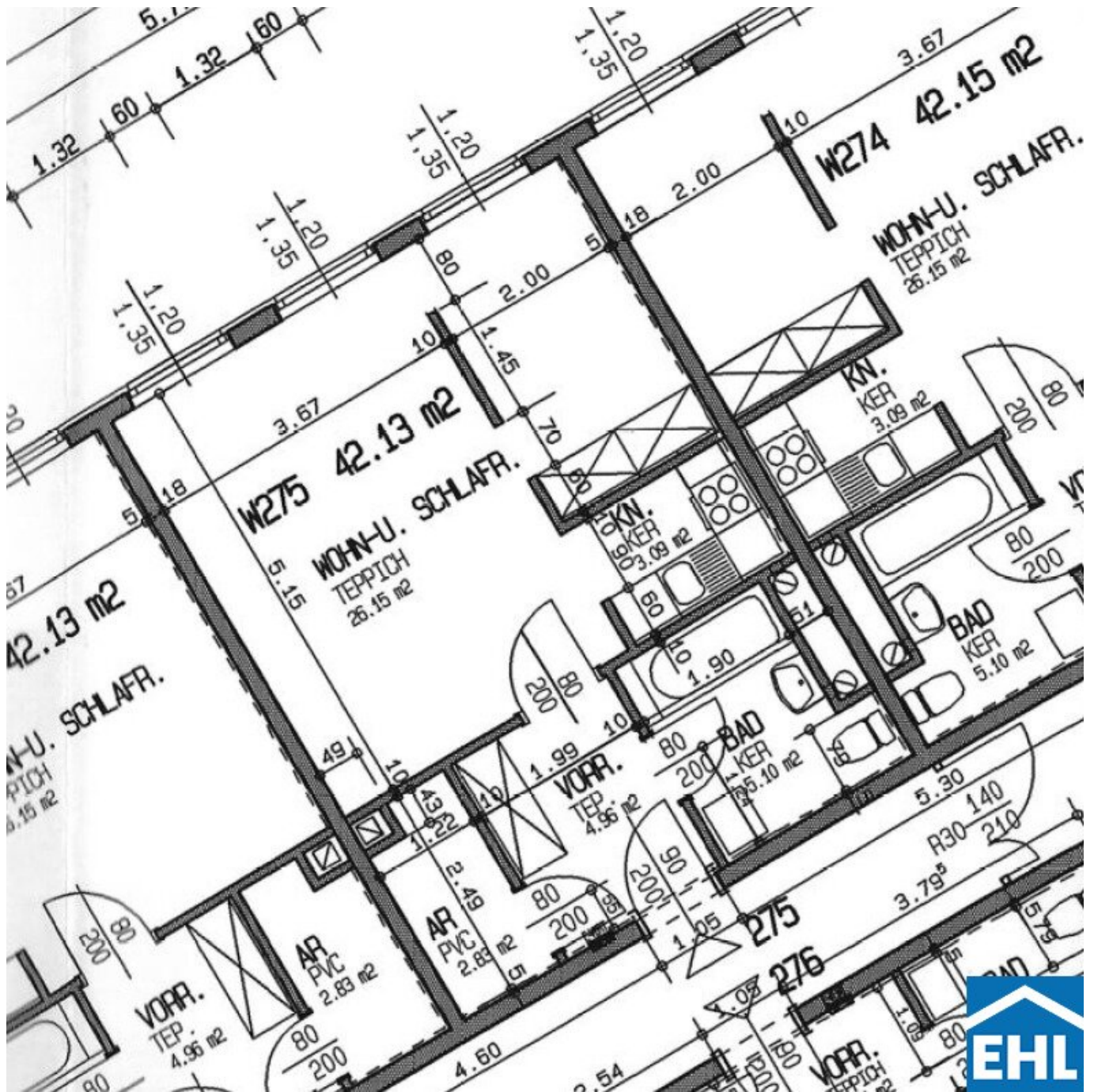
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

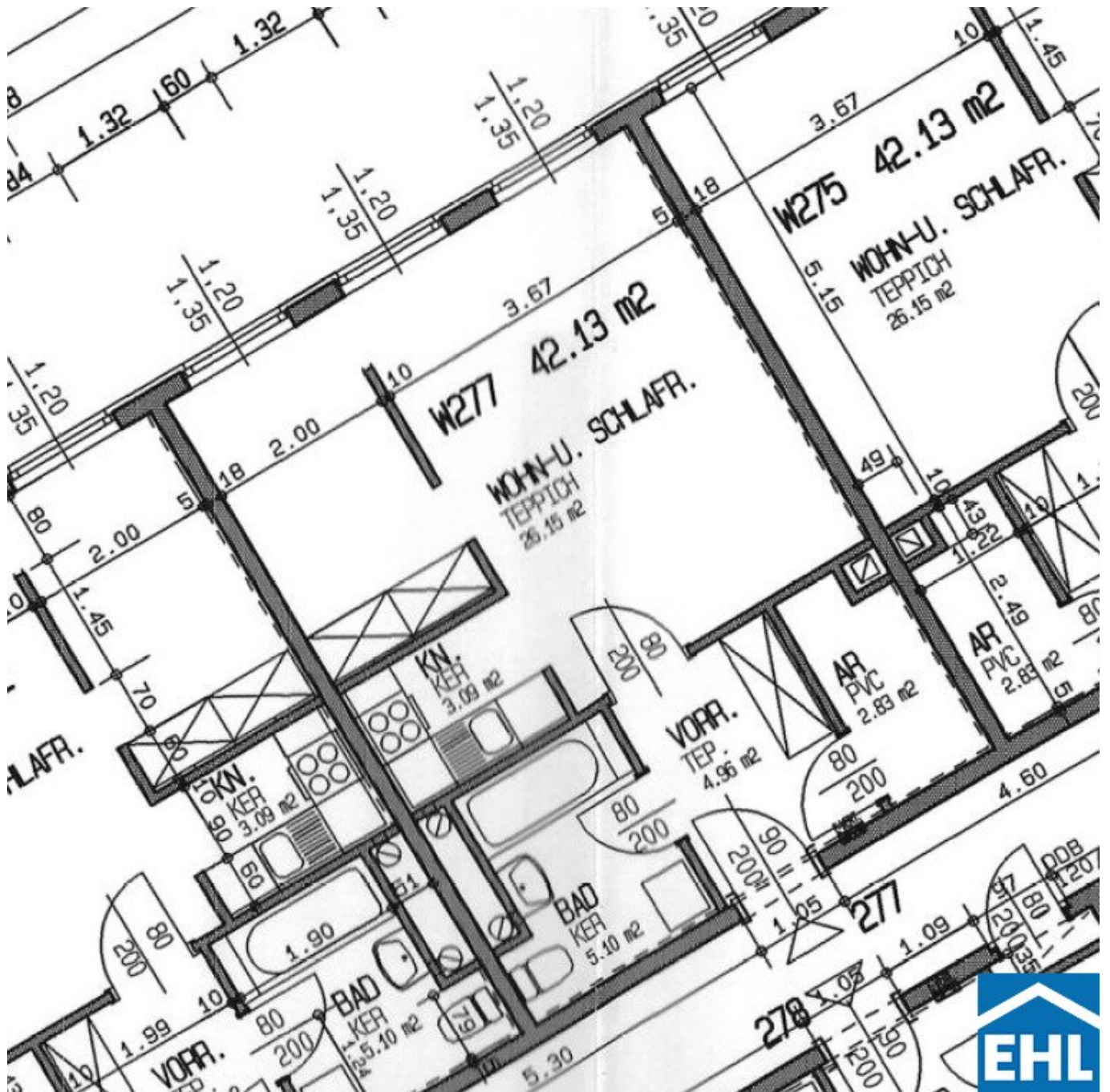
Verfügung.











## Objektbeschreibung

In einem Neubau aus dem Jahr 1993 bieten wir kleinere Wohnungspakete für Investoren an. Alle Einheiten sind aktuell vermietet, sodass Sie direkt bei Erwerb bereits Mieteinnahmen lukrieren!

In guter Lage des 10. Bezirks - Nähe Hauptbahnhof bzw. Matzleinsdorfer Platz - gelegen, eignen sich die Wohnungen hervorragend zur Vermietung (Wohnungseigentum ist begründet!)

### Das Projekt

- Wohnhausanlage (Baujahr 1993) mit gesamt 318 Wohneinheiten
- Keine Mietzinsbeschränkungen!
- Hauseigene Tiefgarage
- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Ein Kellerabteil pro Wohnung

### Die Paket

- 4 Wohnungspakete mit jeweils 4 Wohnungen
- Wohnungsgrößen zwischen 41 und 53 m<sup>2</sup>
- Unbefristete, teilweise befristete Mietverträge
- Nettomieteträge zwischen EUR 10,64 und EUR 13,50/m<sup>2</sup>
- **Erzielbare Renditen von etwa 3%!**



**PAKET S:**

TOP	ZIMMER	WOHNFLÄCHE	STATUS
68	1,5	41,54 m <sup>2</sup>	unbefristet vermietet
268	1,5	412,11 m <sup>2</sup>	unbefristet vermietet
275	1,5	42,12 m <sup>2</sup>	unbefristet vermietet
277	1,5	42,12 m <sup>2</sup>	unbefristet vermietet

**PAKET T:**

TOP	ZIMMER	WOHNFLÄCHE	STATUS
227	1,5	42,17 m <sup>2</sup>	unbefristet vermietet
280	1,5	41,59 m <sup>2</sup>	unbefristet vermietet
291	1,5	42,17 m <sup>2</sup>	unbefristet vermietet
283	1,5	42,13 m <sup>2</sup>	unbefristet vermietet

**PAKET U:**

TOP	ZIMMER	WOHNFLÄCHE	STATUS
52	1,5	42,17 m <sup>2</sup>	befristet vermietet bis 10/2026
215	1,5	42,12 m <sup>2</sup>	befristet vermietet 02/2027
264	1,5	12,13 m <sup>2</sup>	befristet vermietet 03/2026
286	2	53,43 m <sup>2</sup>	befristet vermietet 05/2025

TOP	ZIMMER	WOHNFLÄCHE	STATUS
42	2	48,30 m <sup>2</sup>	befristet vermietet 12/2026
225	1,5	42,17 m <sup>2</sup>	befristet vermietet 06/2025
251	1,5	41,59 m <sup>2</sup>	befristet vermietet 01/2027

300	1,5	41,55 m <sup>2</sup>	<b>befristet vermietet</b> <b>06/2026</b>
-----	-----	----------------------	--

*Der Kaufpreis variiert je nach Paket - gerne senden wir Ihnen auf Anfrage weiterführende Informationen zu.*

## Öffentliche Anbindung & Infrastruktur

- **5 Gehminuten entfernt vom Verkehrsknotenpunkt „Matzleinsdorfer Platz“**
  - Buslinie 14A – u.a. zur Station „Pilgramgasse“ (U4) oder „Keplerplatz“ und „Reumannplatz“ (U1)
  - Straßenbahnlinie 1 – u.a. zur Station „Schwedenplatz“ (U1, U4) & „Schottenring“ (U2, U4)
  - Straßenbahnlinie 6 – u.a. zur Station „Westbahnhof“ (U3, U6) & „Simmering“ (U3)
  - Straßenbahnlinie 18 - u.a. zur Station „Hauptbahnhof“ (U1) & Schlachthausgasse (U3)
- **Erstklassige Infrastruktur: Namhafte Supermarktfilialen und andere Geschäfte des täglichen Bedarfs (u.a. eine Apotheke) finden sich nur wenige Gehminuten entfernt**
- **Direkt neben der Liegenschaft befindet sich der Waldmüllerpark, der sich für Aktivitäten im Freien anbietet.**

## **Vermittlungsprovision: 3% vom Kaufpreis**

Der Verkauf erfolgt ohne ausgewiesener Umsatzsteuer!

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.