

**Nahe Botanischen Garten - WE-Paket - 4 befristet  
vermietete Einheiten!**



Stiegenhaus

**Objektnummer: 6653/495**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Zinshaus Renditeobjekt            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1030 Wien                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1973                              |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 128,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 118,61 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,15                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 720.000,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 339,40 €                          |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 277,92 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 80,05 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Laurenz Schnitzer**

CONFIDO Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 27/5  
1010 Wien

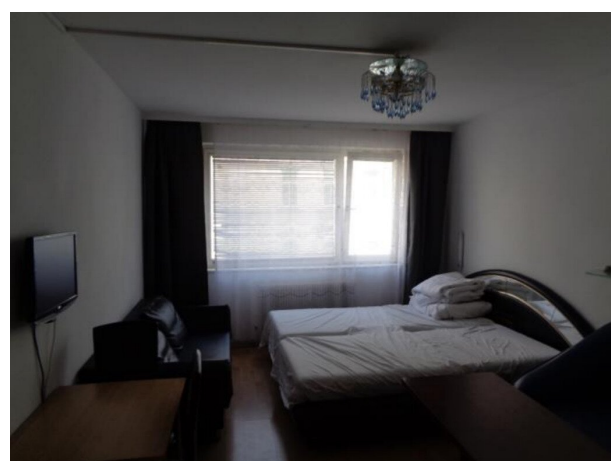
T +43 664 518 45 11  
H +43 664 518 45 11

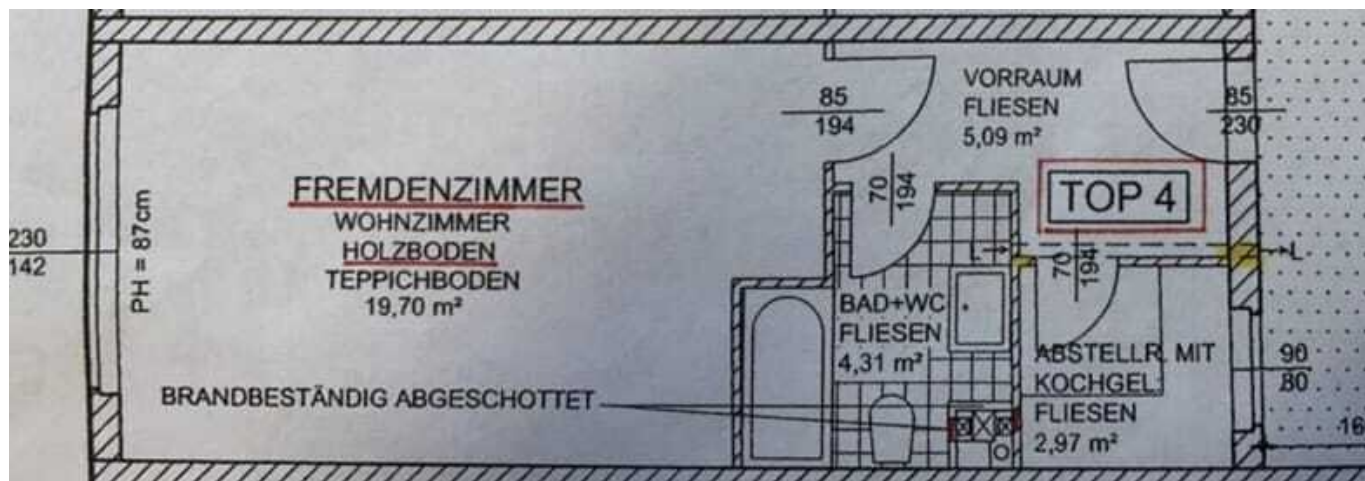
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangen vier befristet vermietete Einheiten in sehr guter Lage beim Botanischen Garten. Sie befinden sich in einem im Jahr 1973 errichteten Haus.

Jede Einheit ist ca. 32m<sup>2</sup> groß, gesamt sind es somit rund 128m<sup>2</sup>, die zum Verkauf stehen.

Die Einheiten verfügen über einen Vorraum, Abstellraum, Badezimmer mit WC und einem Zimmer mit Kochgelegenheit.

- Top 4 vermietet bis 01.07.2026 Nettomietzins: € 444,77.
- Top 8 vermietet bis 01.09.2025 Nettomietzins: € 455,68.
- Top 9 vermietet bis 01.01.2027 Nettomietzins: € 464,70.
- Top12 vermietet bis 01.09.2025 Nettomietzins: € 464,70.

Die Mieteinnahmen betragen somit € 21.958,12 netto p.a..

Die Wohnung liegt in einer begehrten Wohngegend im 3. Wiener Bezirk, nahe dem Botanischen Garten. Diese Lage besticht durch ihre hervorragende Infrastruktur und die Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés.

Der nahegelegene Botanische Garten und der Belvedere-Park laden zu entspannten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Die Gegend bietet zudem eine Vielzahl an kulturellen Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten, die das Leben hier besonders attraktiv machen

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist auf Grund der nahegelegenen Stationen der Straßenbahnlinien O und 71, sowie der Autobuslinien 74A und 77A und der S-Bahnstation "Rennweg" (S1, S2, S3, S4, S7) als sehr gut zu bezeichnen.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap