

**ATTRAKTIVE 2-ZIMMER-ANLAGEWOHNUNG - GUT
VERMIETET - IM HERZEN DES 10. BEZIRK - DIREKT
REUMANNPLATZ U1 - AUSGEZEICHNETE LAGE**



Objektnummer: 4363

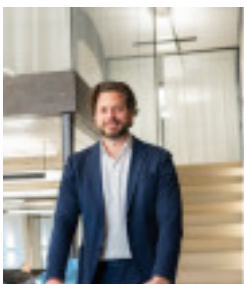
Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Favoritenstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1952
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,87 m ²
Nutzfläche:	52,87 m ²
Gesamtfläche:	52,87 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 124,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,93
Kaufpreis:	270.000,00 €
Betriebskosten:	139,90 €
USt.:	13,99 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

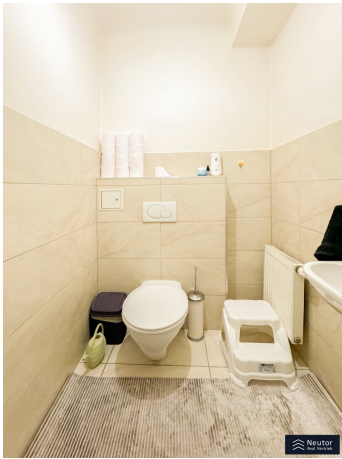


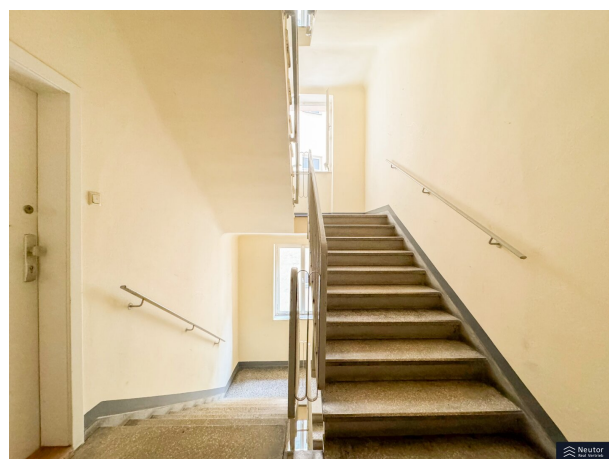
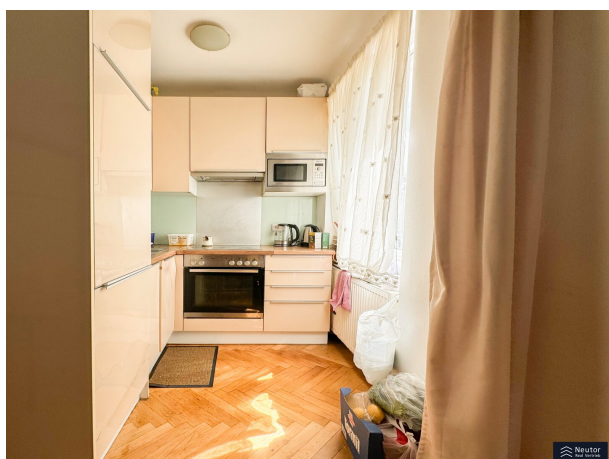
Daniel Hausberger

Neutor Real GmbH



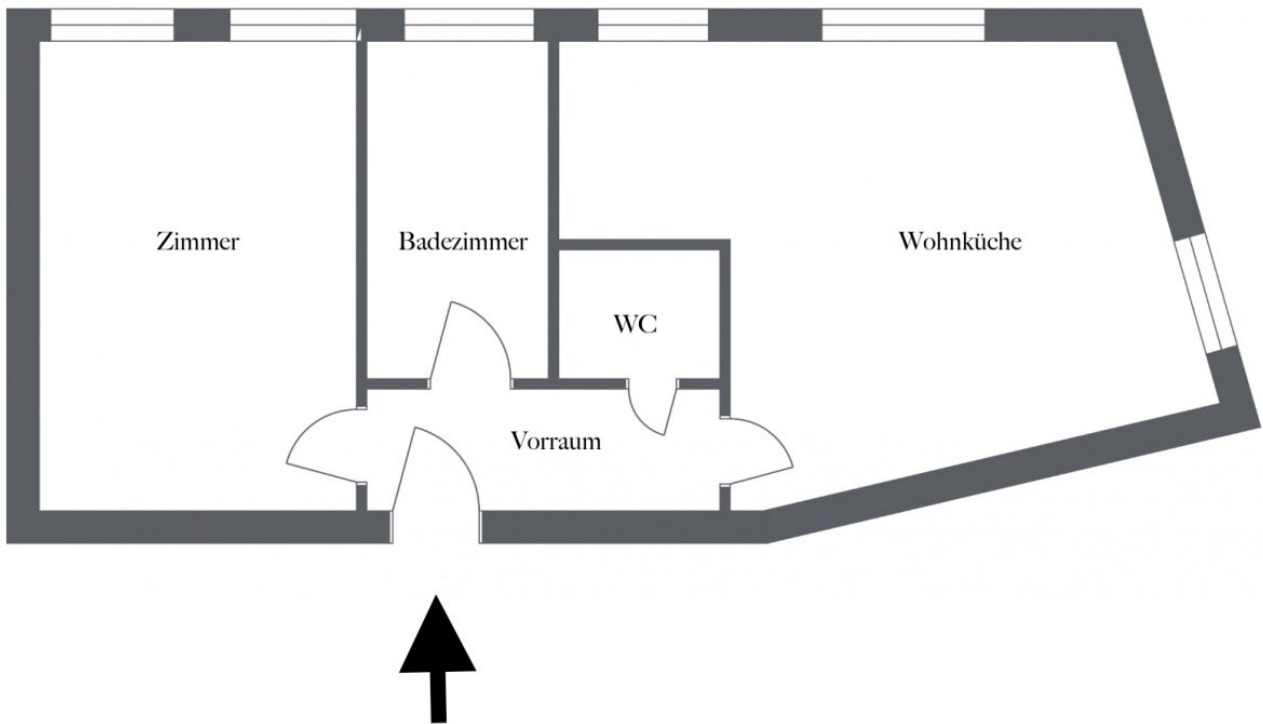








Unverbindliche Plankopie. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter und dienen nur der Illustration. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind circa-Angaben und können sich geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag,



Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung im 10. Bezirk nahe dem Reumannplatz ist eine hervorragende Anlagegelegenheit. Mit ihrer guten Raumaufteilung, modernen Ausstattung und der attraktiven Lage bietet sie alles, was Mieter und Investoren sich wünschen.

Eckdaten:

WNFL: ca. 52,87 m²

Zimmer: 2

Badezimmer: 1, mit Walk-In Dusche und Waschmaschinenanschluss

WC: ja, separat angelegt

Küche: ja

Stock: 2. Etage

Heizung: Gasetage, Gastherme

Fahrradabstellplatz: ja, im Innenhof

Keller: ja

Lift: ja

Vermietet bis: 30.11.2026

Nettomiete Whg: ca. € 9.878,40 pro Jahr HMZ netto

Rendite: ca. 3,66%

Beschreibung:

Zum Verkauf steht eine attraktiv vermietete 2-Zimmer-Wohnung im 10. Bezirk Wiens, in unmittelbarer Nähe zum belebten Reumannplatz. Die Wohnung befindet sich im 2. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem mit dem Lift erreichbar. Diese Immobilie ist

aktuell vermietet und bietet somit eine solide Rendite. Die Wohnung besticht durch eine gut durchdachte Raumaufteilung. Der großzügige, lichtdurchflutete Wohn-Essbereich mit seiner Einbauküche bildet das zentrale Herzstück der Wohnung. Der Wohn-Essbereich ist großzügig gestaltet und bietet durch seine offene Bauweise und die großen Fensterfronten eine helle und einladende Atmosphäre, ideal für gesellige Abende und entspannte Stunden zu Hause. Das separate Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen geräumigen Kleiderschrank. Das stilvoll gestaltete Badezimmer verfügt über eine großzügige Walk-in-Dusche, ein Doppelwaschbecken und einen Waschmaschinenanschluss, was den Komfort erhöht. Ergänzt wird dies durch ein separates WC mit eigenem Handwaschbecken. Hochwertige Isolierfenster in allen Räumen tragen zu einer optimalen Wohnatmosphäre und sorgen für Behaglichkeit.

Diese Wohnung ist derzeit vermietet und bietet somit eine attraktive Rendite für Kapitalanleger. Die begehrte Lage und die gute Ausstattung der Wohnung gewährleisten eine stabile und langfristige Vermietbarkeit.

Kosten:

KP: € 270.000,- zzgl. 20% USt

BK: € 211,13 inkl. Rep-Rücklage, inkl. USt.

Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.

Lage + Infrastruktur:

Die Eigentumswohnung liegt im Herzen des 10. Wiener Gemeindebezirks, Favoriten. Diese Adresse befindet sich in unmittelbarer Nähe zur U-Bahn-Station Reumannplatz der Linie U1, die nur wenige Gehminuten entfernt ist. Der Reumannplatz bildet einen zentralen Verkehrsknotenpunkt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Wiener Innenstadt sowie an andere Bezirke.

Die Umgebung ist lebendig und vielfältig. In der Nähe gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die den Alltag bereichern. Besonders beliebt ist die Fußgängerzone der Favoritenstraße, die zum Flanieren und Shoppen einlädt. Durch die exzellente Verkehrsanbindung und die dynamische Nachbarschaft ist diese Lage sowohl für Berufspendler als auch für Anwohner äußerst attraktiv.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap