

**Anlegerwohnung mit Nettorendite über 4% - Vollvermietet,  
Neubau, zukünftige Wertsteigerung!**



**Objektnummer: 7690/67**

**Eine Immobilie von Knauss Immobilien & Investment**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	42,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,64 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,15
<b>Kaufpreis:</b>	195.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	151,81 €
<b>USt.:</b>	15,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Fabian Knauss**

Knauss Immobilien & Investments  
Feldgasse 15  
2463 Gallbrunn

T +43 676 795 90 06

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur







Warum mit Uns  
arbeiten?

- Professionelle  
Vermarktung
- Rechtssichere  
Abwicklung
- Wir gehen für Sie in  
Vorleistung!

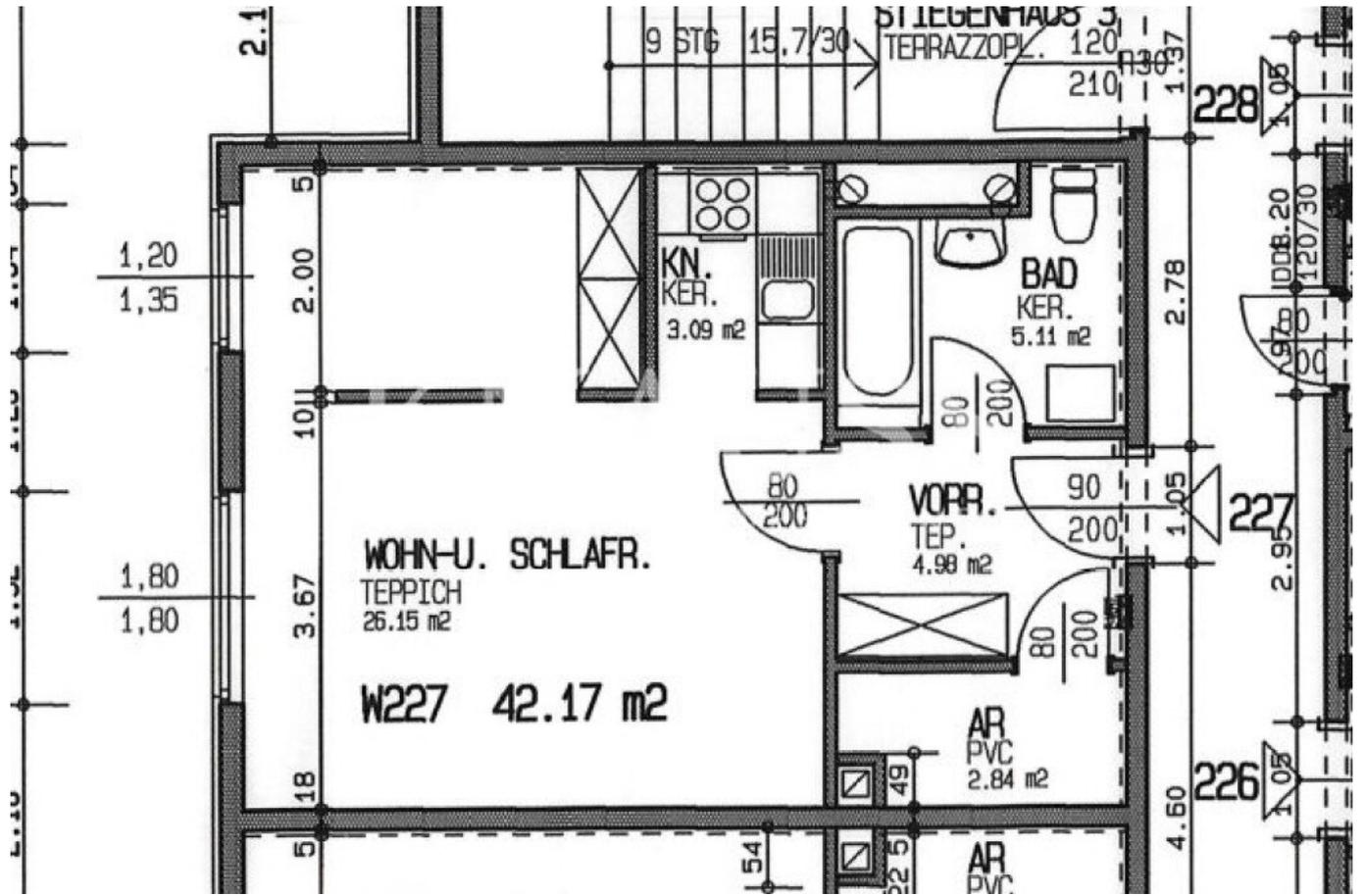
**KNAUSS**  
IMMOBILIEN & INVESTMENTS

Wir verkaufen  
Ihre Immobilie!

**KNAUSS**  
IMMOBILIEN & INVESTMENTS

Vereinbaren Sie ein kostenloses Erstgespräch.

T.: 0676 795 9006  
M.: office@knauss-immo.at  
W.: www.knauss-immo.at



## Objektbeschreibung

Die Verkaufspreise haben laut Bewog und EHL den Boden des Marktzyklus erreicht, somit ist jetzt der perfekte Zeitpunkt zum Kaufen!

Wir bieten Anlegerwohnungen mit mehr als 4% Nettorendite in der Nähe des Hauptbahnhofes in 1100 Wien. Tolle Lage in einem aufstrebenden Viertel mit guter Infrastruktur und garantierter Wertsteigerung in den nächsten Jahren.

Key Facts:

- Nettorendite über 4% pro Jahr
- Vollvermietet
- Gesetzlicher Neubau
- Rücklage von 368.894,23 (Stand 01.03.2024)
- Lukrative Wohnungsgröße

Die Wohnung befindet sich im 6. Liftstock des Gebäudes und bietet eine Wohnfläche von 42,17m<sup>2</sup>, welche sich in Wohnzimmer, Schlafzimmer und Küche aufteilen. Der Nettomietsertrag pro Monat beträgt 672,70€. Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf 151,81€ und die Reparatur-Rücklage auf 44,70€. Die Wohnung ist bis 30.09.2029 befristet vermietet.

Dies ist eine tolle Möglichkeit, sowohl für Immobilieneinsteiger, als auch für erfahrene Anleger eine 1A Wohnung zu erwerben. Sowohl Mietpreis als auch der Immobilienwert haben tolle Aussichten auf eine Steigerung in Zukunft!

Wir freuen uns sehr auf Ihre Anfrage!

**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://fabian-knauss.service.immo/registrieren/de) - <https://fabian-knauss.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap