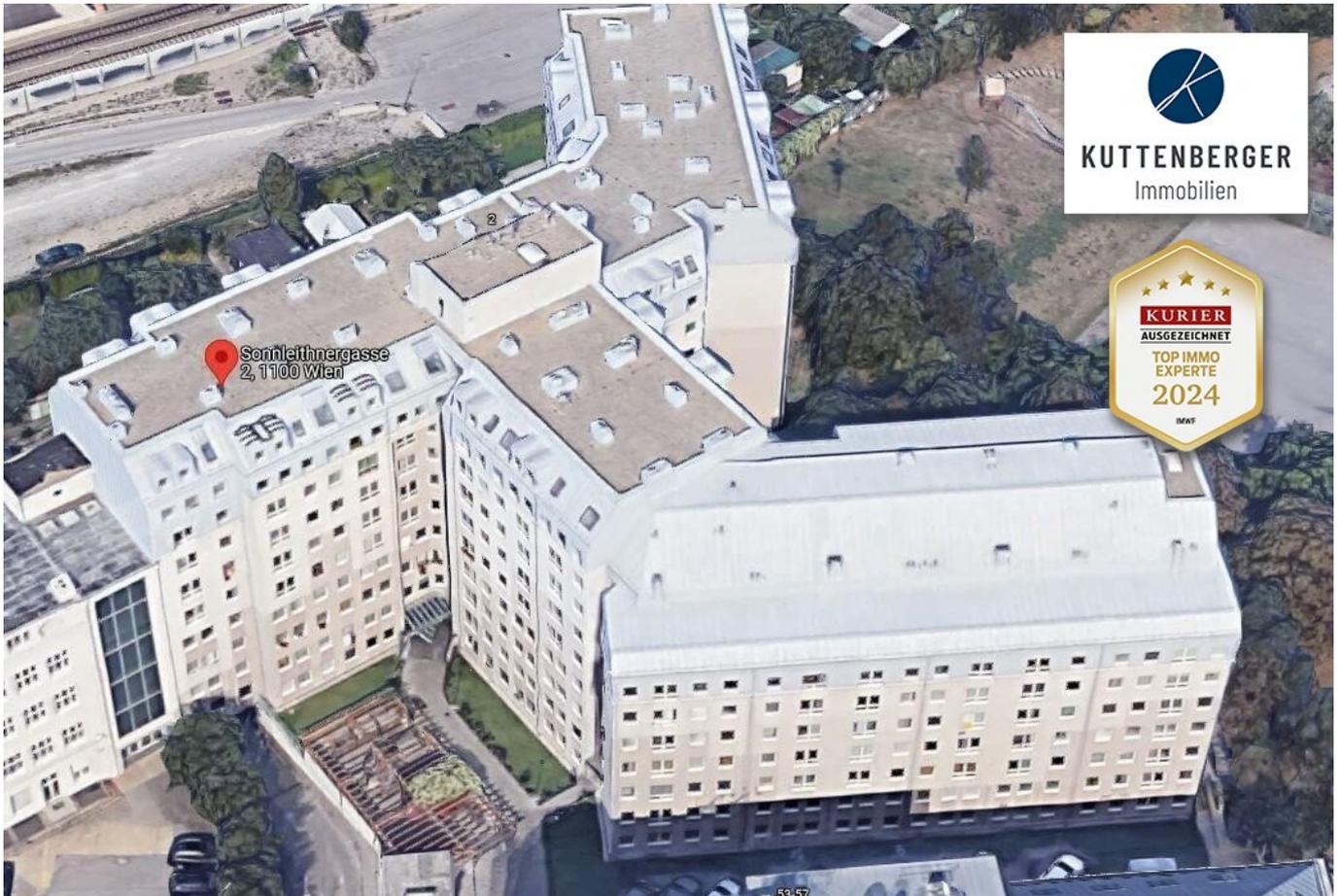


Anlegerwohnung (BJ 1993) mit attraktiver Rendite von 4,38%



Luftaufnahme

Objektnummer: 8164/2305

Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	42,13 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	182.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.319,96 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



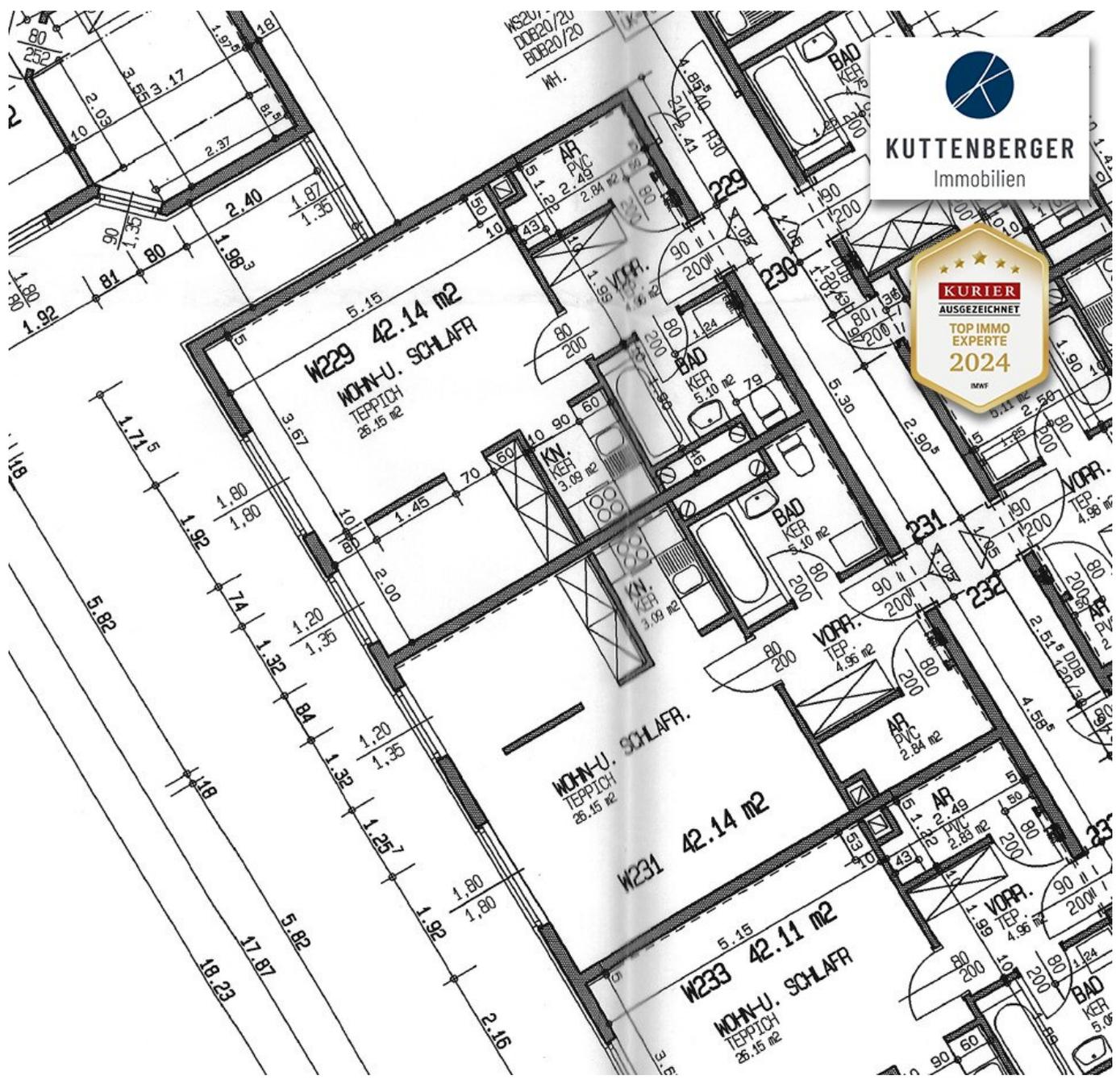
Dr. Angelo Zedtwitz-Liebenstein

Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems

T +43 676 6021690
H +43 676 6021690

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



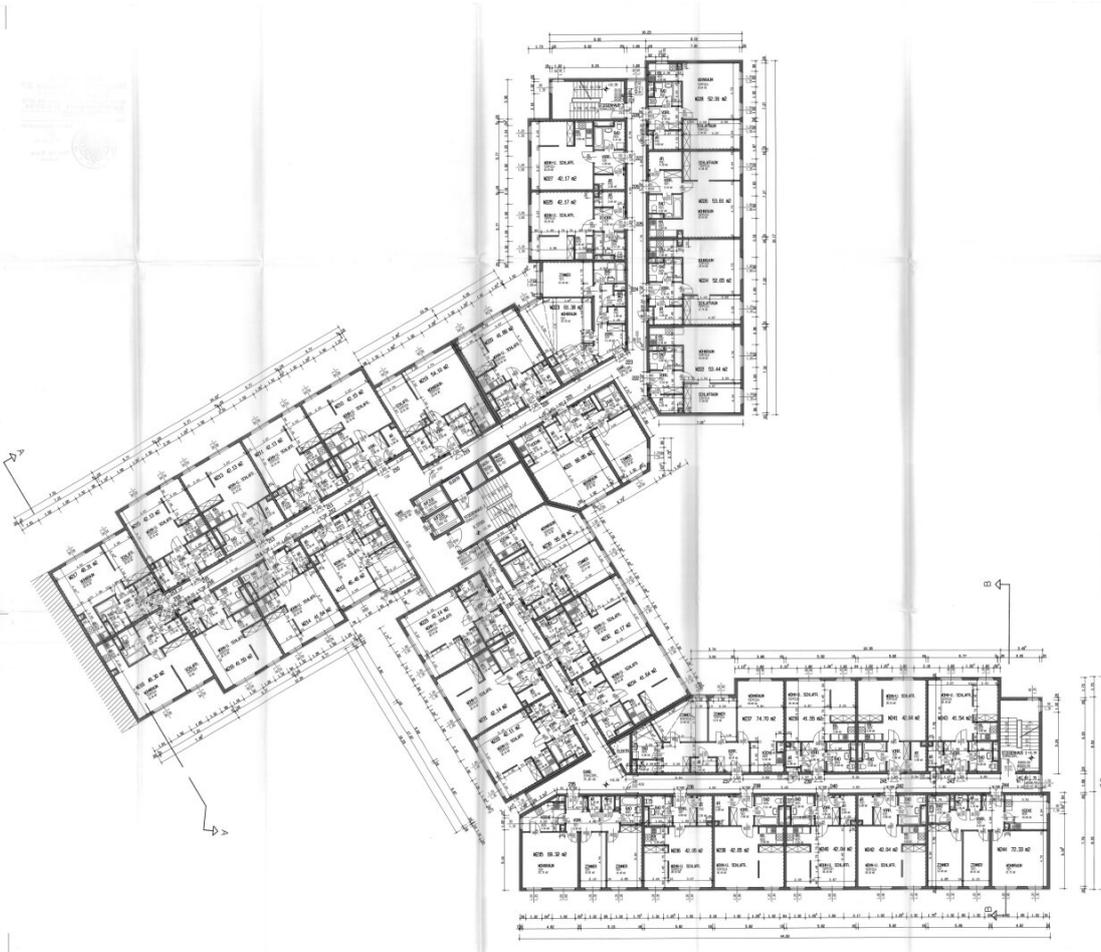


KUTTENBERGER
Immobilien





KUTTENBERGER
Immobilien



Pl.-Nr. 220374/04 1100 1E 04 04

Pl.-Nr. 1100-04/04/04

Bestandplan

BESTANDSPLAN *6p*

WOHNHAUSANLAGE "AM WALDMÜLLERPARK"

1100 WIEN 10, SONNLEITNERGASSE 2

AUF DEN FANZNR. 1912/7 v. 1901/9 EZ 3011
KZ FANZNR.

BAUWERBER RANER Wohnpark Errichtungsges.m.b.H
100 Wien, Gubenerstrasse 124

6. STOCK		1:100
BAUWERBER RANER Wohnpark Errichtungsges.m.b.H 100 Wien, Gubenerstrasse 124	GRÜNDEIGENTUMER RANER Wohnpark Errichtungsges.m.b.H 100 Wien, Gubenerstrasse 124	
BAUFÜHRER ERBARCHIT ZORN FÜRSTENBERG & 1140 WIEN	PLANVERFASSER ERBARCHIT WERNER HUBER & 1140 WIEN	
BEHÖRDE		

ST.-PÖL-TEN, AUGUST 1984

Objektbeschreibung

Anlegerwohnung (BJ 1993) mit attraktiver Rendite von 4,38%

In der Nähe der zukünftigen U2-Station Matzleinsdorfer Platz

Wir freuen uns, Ihnen eine vermietete Kleinwohnung anbieten zu können. Die Wohnung befindet sich in einem im Jahr 1993 errichteten Objekt und bietet eine hervorragende Investitionsmöglichkeit. Hier die Details:

TOP 239: 41,55 m² - befristet vermietet bis 31.12.2029.

Die Wohnungen befinden sich im 6. Liftstock und verfügt über ein eigenes Kellerabteil.

Optimale Lage und Anbindung

Die hervorragende Lage des Objekts zeichnet sich durch die fußläufige Entfernung zum Matzleinsdorfer Platz aus, der nur etwa 400 Meter entfernt liegt. Hier finden Sie eine exzellente öffentliche Verkehrsanbindung mit den Straßenbahnlinien 1, 6, 18 und 62 sowie den Schnellbahnlinien S1, S2, S3, S4, S60 und S80. In wenigen Jahren wird dieser Verkehrsknotenpunkt zusätzlich durch die neue U2-Station erweitert, was den Standort noch attraktiver machen wird.

Attraktive Rendite und Kaufpreis

Der aktuelle Ertrag dieser Wohnung beträgt netto ca. **€7.977,60.-** pro Jahr, was einer Rendite von 4,38% auf den Kaufpreis entspricht. Die Kaufpreisvorstellung für diese Wohnung liegt bei **€ 182.000,-**.

Dieses Angebot bietet eine ideale Gelegenheit für Investoren, die auf der Suche nach soliden und renditestarken Immobilien in einer aufstrebenden Lage sind. Kontaktieren Sie gerne **Dr. Angelo Zedtwitz-Liebenstein** unter **0676 6021690** für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!

KUTTENBERGER IMMO - Die Spezialisten für Wohnimmobilien & Zinshäuser!

Drei Jahre in Folge ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024** und **TOP IMMO EXPERTE 2025!**

*(*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)*

Unsere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- **Vormerkkunde werden und Angebote erhalten?** [- - - Suchagent anlegen - - -](#)
- **Sie möchten eine Immobilie verkaufen?** [- - - Beratung anfragen - - -](#)
- **Die passende Finanzierung finden?** [- - - Online Kreditrechner - - -](#)
- **Wieviel ist meine Immobilie wert?** [- - - Immobilie online bewerten - - -](#)
- **Künftig keine Immo-News verpassen?** [- - - Email-Newsletter anmelden - - -](#)

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 <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