

**Vermietete Altbauwohnung an Altm Mieter – steueroptimiert  
& inflationsgeschützt**



Obere Viaduktgasse

**Objektnummer: 8044/341**

**Eine Immobilie von Sinnvestment Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

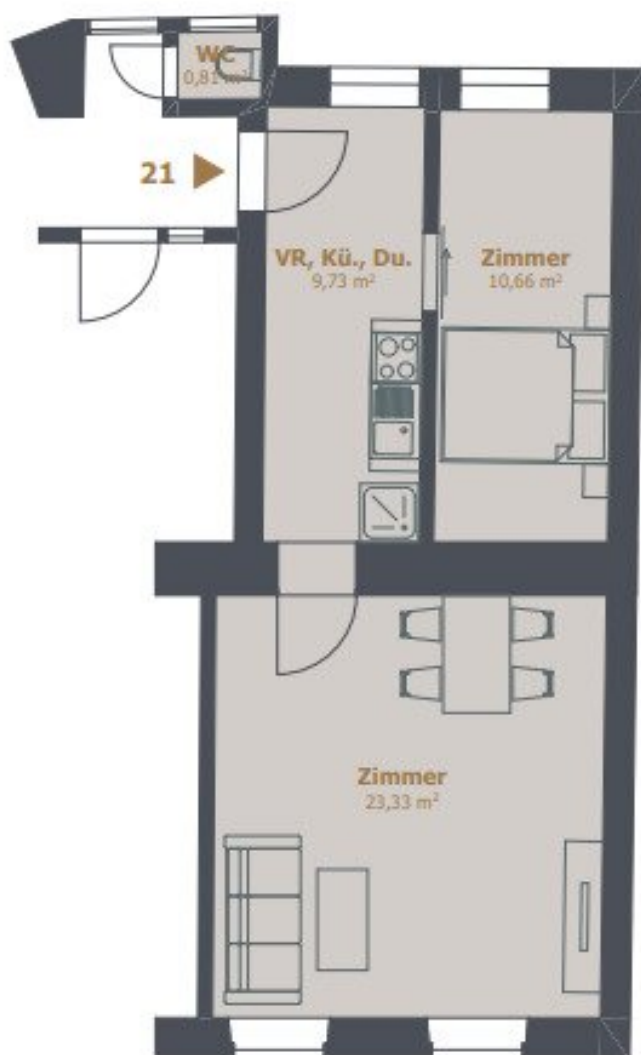
|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>        | Wohnung              |
| <b>Land:</b>       | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>    | 1030 Wien            |
| <b>Zustand:</b>    | Gepflegt             |
| <b>Wohnfläche:</b> | 43,50 m <sup>2</sup> |
| <b>Kaufpreis:</b>  | 154.000,00 €         |

## Ihr Ansprechpartner

**Susen Lenhard**

Sinnvestment Immobilien GmbH  
Waagner-Biro-Straße 14  
8020 Graz

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



#### Flächenaufstellung

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| VR, Kü., Du. | 9,73m <sup>2</sup>  |
| Kabinett     | 10,66m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 23,33m <sup>2</sup> |

---

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| <b>TOP 21</b> | <b>43,72m<sup>2</sup></b> |
| <b>WC</b>     | <b>0,81m<sup>2</sup></b>  |

## Objektbeschreibung

„Alte Werte“ steht für unbefristet vermietete Altbauwohnungen in Bestlagen – mit stabilen Mieteinnahmen, Steuervorteilen und Wertsteigerungspotenzial. Bereits ab 30 % Eigenkapital investieren Sie in Substanz, Sicherheit und Nachhaltigkeit.

In bester Lage des 9. Bezirks in Wien gelangt eine klassische 2-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 44 m<sup>2</sup> zum Verkauf. Die Einheit ist seit Jahrzehnten unbefristet an einen zuverlässigen Altmietler vermietet – eine attraktive Investition für sicherheitsbewusste Anleger.

### Anlagevorteile im Überblick:

- **Langfristiger Mietvertrag** mit stabilen, indexierten Einnahmen
- **2 % AfA** auf den Gebäudewert bei Baujahr vor 1915
- **Absetzbare Zinsen, Nebenkosten und Rücklagen** für steuerliche Optimierung
- **Toplage im Servitenviertel** mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial
- Rundum **professionell verwaltetes Sorglos-Investment**

### Warum jetzt investieren?

- ? Inflationsgeschützte Einnahmen ab dem ersten Tag
- ? Immobilien deutlich unter Marktwert (20% - 45 %)
- ? Attraktive Nachsteuerrenditen bei geringem Eigenkapitaleinsatz ab 30 %
- ? Attraktive Wertsteigerung
- ? Wohnungsknappheit in Wien
- ? Lebenswerteste Stadt Europas

**Fazit:**

Ein solides, steuerlich effizientes Investment in eine begehrte Altbauwohnung – perfekt für Kapitalanleger.

**Investieren Sie in die Lebenswerteste Stadt Europas und lassen Sie sich jetzt unverbindlich beraten!**