

## **Vermietete Altbauwohnung an Altmietter – steueroptimiert & inflationsgeschützt**



Leipziger Str.

**Objektnummer: 8044/384**

**Eine Immobilie von Sinnvestment Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

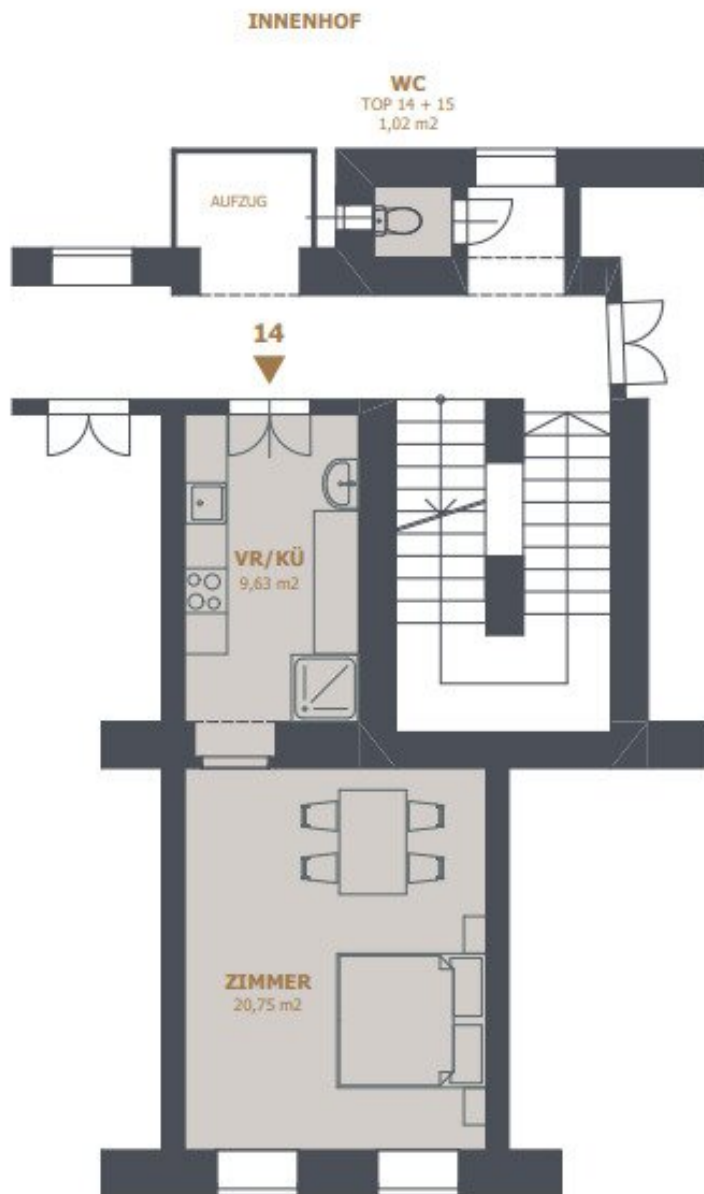
|             |                      |
|-------------|----------------------|
| Art:        | Wohnung              |
| Land:       | Österreich           |
| PLZ/Ort:    | 1200 Wien            |
| Zustand:    | Gepflegt             |
| Wohnfläche: | 29,91 m <sup>2</sup> |
| Kaufpreis:  | 96.000,00 €          |

## 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         | 9,63m <sup>2</sup>        |
| Zimmer        | 20,75m <sup>2</sup>       |
| <hr/>         |                           |
| <b>TOP 14</b> | <b>30,38m<sup>2</sup></b> |
| WC            | 1,02m <sup>2</sup>        |

## 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 12. Bezirks in Wien gelangt eine klassische 1-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 30 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!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap