Stilvolle STADTWOHNUNG für smarte Anleger und geduldige Endnutzer!

Objektnummer: 1885/43

Eine Immobilie von TREUWERT GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1994
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,82 m²
Nutzfläche:	49,82 m²
Gesamtfläche:	49,82 m²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,07 m²
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	132,30 €
USt.:	13,23 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Raffael Rosenmaier, MSc

TREUWERT GmbH
Seidengasse 32 / 3 / 40

TREUWERT
Immobilien

TREUWERT
Immobilien

TREUWERT
Immobilien

TREUWERT
Immobilien

TREUWERT
Immobilien

TREUWERT
Immobilien

TREUWERT
Immobilien

TREUWERT
Immobilien

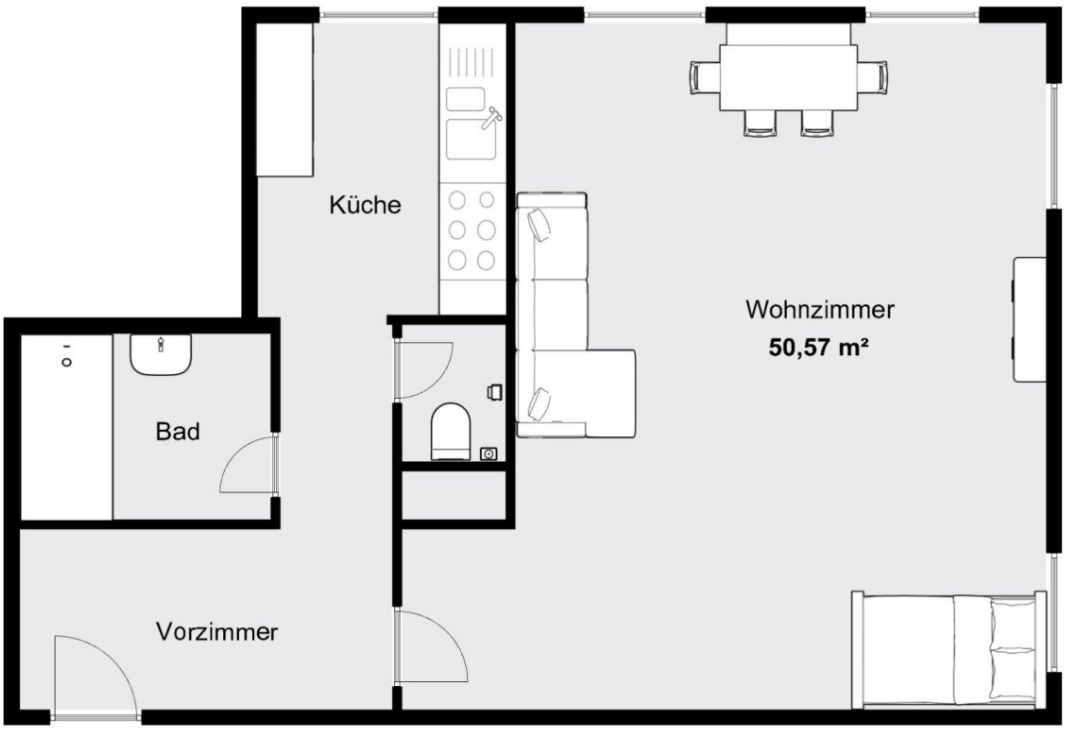
TREUWERT
Immobilien

TREUWERT
Immobilien

TREUWERT
Immobilien

TREUWERT
Immobilien

EINBAHN
ausgen.
TREUWERT
Immobilien



TREUWERT
Immobilien

Objektbeschreibung

Diese stilvolle Stadtwohnung im gefragten **6. Wiener Gemeindebezirk** bietet auf ca. **50 m²** urbanen Wohnkomfort mit hochwertiger Ausstattung und moderner Eleganz. Die Wohnung befindet sich im **5. Liftstock** eines gepflegten Hauses und punktet durch ihre **helle Atmosphäre**, großzügige bodentiefe Fenster sowie eine durchdachte Raumaufteilung.

Bitte beachten Sie:

Die Wohnung ist aktuell **vermietet** und erst **ab dem 15.12.2026 beziehbar**. Damit eignet sich das Objekt ideal für **geduldige Endnutzer**, die eine hochwertige Wohnung in begehrter Lage suchen, ebenso wie für **Anleger**, die eine ertragreiche Neuvermietung anstreben.

Für einen virtuellen Online-Rundgang klicken Sie oben bitte auf "360° Tour starten".

Raumaufteilung:

- Großzügiger Wohn-, Ess- und Schlafbereich in offener Ausführung
- Separate Küche mit modernen Geräten
- Badezimmer mit eleganter Verfliesung und Badewanne
- Separates WC

Ausstattung:

- Heller Eichenparkettboden in Dielenoptik
- Großformatiges Feinsteinzeug in Bad und WC
- Bodentiefe Fenster mit hervorragender Belichtung
- Hochwertige Küche inklusive aller Geräte

- Lage im 5. Liftstock – angenehm ruhig und lichtdurchflutet

Die Wohnung vereint moderne Materialien mit urbanem Flair. Besonders hervorzuheben ist der lichtdurchflutete Wohnbereich, der durch die erhöhte Lage im 5. Liftstock eine besondere Wohnqualität bietet.

Lage und Infrastruktur:

Der 6. Bezirk – **Mariahilf** – zählt zu den lebendigsten und beliebtesten Lagen Wiens. Junge Menschen schätzen die perfekte Mischung aus urbanem Lifestyle, internationaler Gastronomie und hervorragender Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

In unmittelbarer Umgebung laden zahlreiche Lokale, Galerien und kleine Läden zum Entdecken ein. Nur wenige Schritte entfernt befindet sich das beliebte Restaurant **Disco Volante**, bekannt für eine der besten Pizzen der Stadt – ein kulinarisches Highlight direkt vor der Haustür.

Die Nähe zur **Mariahilfer Straße**, zu mehreren **U-Bahnlinien** und zu **Nahversorgern jeder Art** macht die Lage ebenso praktisch wie attraktiv.

Vermietung & Investmentperspektive:

In beiden Fällen bietet die Wohnung **beträchtliches Potenzial**, sowohl in Hinblick auf Wertentwicklung als auch auf nachhaltige Erträge.

Der derzeitige monatliche Mietzins beträgt laut Vertrag **EUR 492,15**, indexiert aktuell **EUR 540,38**. Daraus ergibt sich eine laufende **Bruttorendite von ca. 2,4 %**.

Bei einer **Neuvermietung** lässt sich laut Marktanalyse eine **Bruttoanfangsrendite von rund 3,8 %** realisieren – ein überdurchschnittlicher Wert für diese hochwertige Lage.

Zusätzlich wird ein **Garagenstellplatz (Stapelparker)** mitverkauft, der **eine Bruttorendite von ca. 4,1 %** generiert. Der Garagenstellplatz ist zur Zeit nicht vermietet, hier kann von Anfang an eine attraktive Rendite erzielt werden.

Solche Renditen sind in etablierten Innenstadtlagen selten, da hochwertige Bezirke meist primär durch **Wertstabilität und Sicherheit** anstatt hohe Renditen überzeugen. Dieses Objekt

vereint beides: **hohe Lagequalität** und **attraktives Renditepotential**.

Garagenplatz:

Die Wohnung wird **inklusive eines Garagenstellplatzes (Stapelparker)** verkauft.
Der **Kaufpreis für den Stellplatz beträgt EUR 38.000,-**.

Kosten:

Kaufpreis Wohnung: EUR 269.000,-

Kaufpreis Garagenplatz: EUR 38.000,-

Gesamtkaufpreis: EUR 307.000,-

Vertragserrichtung: 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Maklerhonorar: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit **Herrn Raffael Rosenmaier, MSc** und erleben Sie selbst, wie smartes Wohnen im Herzen von Wien aussehen kann. Sie erreichen uns jederzeit telefonisch unter **+43 664 462 1792** oder schriftlich unter **office@treuwert.at** - wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <500m

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 <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap