

**Anlagewohnung mit bestehendem Mietverhältnis –
befristet bis 31.01.2032**



Küche

Objektnummer: 25700

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sankt-Johann-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 95,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,23
Kaufpreis:	350.000,00 €
Betriebskosten:	101,85 €
Heizkosten:	41,02 €
USt.:	19,88 €

Ihr Ansprechpartner

Eszter Virasztó

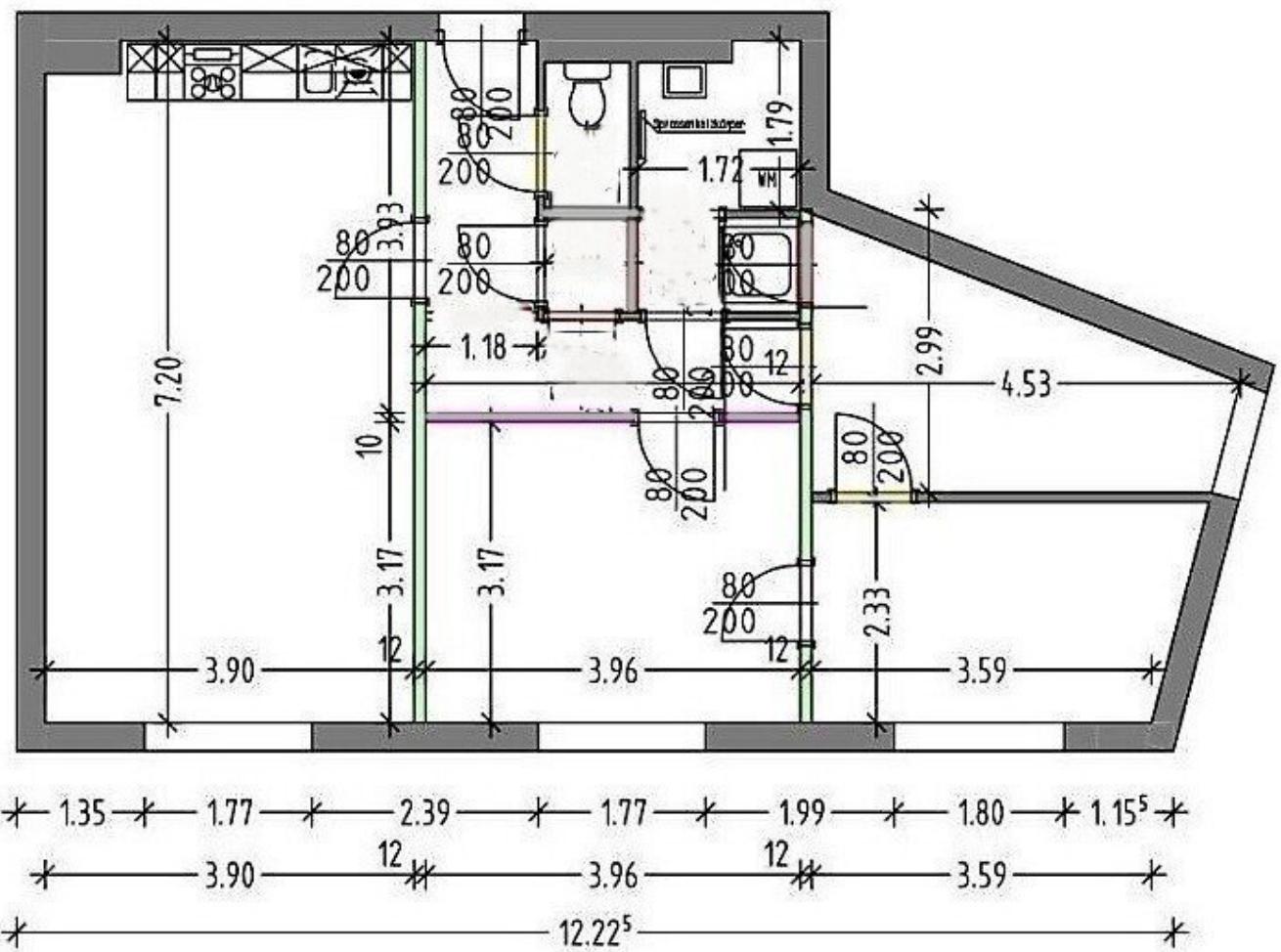
WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 703

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







Objektbeschreibung

Diese Wohnung befindet sich in einer sehr guten und gefragten Wohnlage – in der Sankt-Johann-Gasse, einer ruhigen Seitengasse der Schönbrunner Straße im 5. Wiener Gemeindebezirk. Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet: U4 Margaretengürtel, die Straßenbahnenlinien 6 und 18 sowie die Buslinie 12A sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Die Wohnung ist aktuell vermietet. Der Mietvertrag ist **befristet bis 31.01.2032**, eine Eigennutzung ist daher vor diesem Datum **nicht möglich**. Es handelt sich um ein klassisches Investmentobjekt mit langfristiger Einnahmensicherheit.

Eckdaten der Vermietung:

- **Nettomiete:** € 941,63
- **USt (10 %):** € 94,16
- **Bruttomiete (gesamt):** € 1.213,44 / Monat
- **Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten
- **Vertrag befristet bis:** 31.01.2032

Die Wohnung im Überblick:

Die Wohnung wurde komplett saniert, mit hochwertiger Ausstattung versehen (moderne Küche inkl. Markengeräten, Echtholzparkett, elegante Fliesen) und befindet sich im 3. Obergeschoss (mit Lift) eines gepflegten Neubaus. Sie ist sehr hell und gut geschnitten:

- Vorraum
- Abstellraum
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Großzügige Wohnküche
- Drei Schlafzimmer

Garagenplätze im Erdgeschoss sind vorhanden und können separat angemietet werden.

Infrastruktur & Lagevorteile:

- U-Bahn U4 ca. 150 m
- Straßenbahnlinien 6 & 18 ca. 180 m
- Bus ca. 150 m
- Nahversorger (Billa) ca. 105 m
- Kindergarten ca. 90 m
- Schulen ca. 130 m
- Arzt ca. 95 m

Parks, Wientalterrassen, der Wienflussweg, das Raimundtheater und die Nähe zur Mariahilfer Straße bieten eine hohe Lebensqualität. Mit der Erweiterung der U2 ist zusätzliches Entwicklungspotenzial gegeben.

Hinweis:

Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Weitere Informationen und Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage gegen vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Adresse).

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.