

**\*\*6 % Nettorendite\*\* 3er WG Potential im Sonnwendviertel  
nahe Hauptbahnhof (U1)**



**Objektnummer: 7398/1237**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,82
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	149,61 €
<b>USt.:</b>	14,96 €

## Ihr Ansprechpartner



### Lucas Taufer

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

T +43 660 7542528

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





  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN

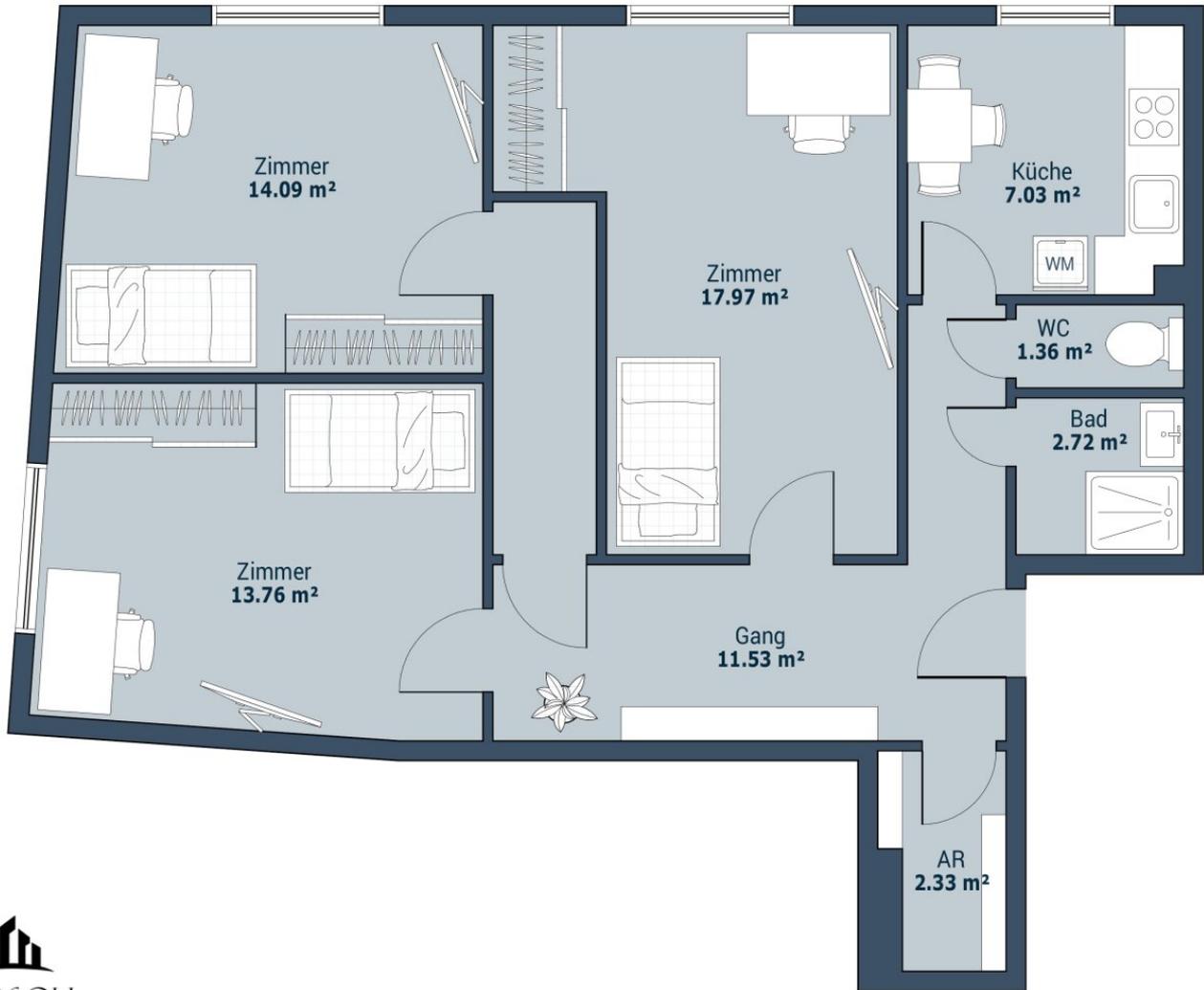


  
HÖSCH  
IMMOBILIEN









## Objektbeschreibung

### Attraktives WG-Investment im Sonnwendviertel – renovierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung mit TOP-Rendite

Diese **3-Zimmer-Wohnung** im **gefragten Sonnwendviertel in Hauptbahnhofnähe** bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit für **Anleger**, die auf der Suche nach einem **renditestarken Investment** sind. Perfekt geeignet für die **Vermietung an Studenten-WGs** – eine Wohnform, die in Wien auf **konstant hohe Nachfrage** trifft. Die Wohnung befindet sich in einem **sehr schön gepflegten und thermisch sanierten Neubau** mit guter Aussicht.

#### HIGHLIGHTS:

- **Monatliche Bruttomiete von ca. € 1.650** bei WG-Vermietung
- **Bruttorendite von ca. 7,2 %, Nettorendite ca. 6 %**
- **3 separat begehbare Schlafzimmer** – ideal für Studenten
- **Gemeinschaftsküche** mit ausreichend Platz
- **Optionale Zusammenarbeit** mit erfahrener **WG-Management-Firma** möglich

#### Perfekt für WG-Vermietung – Jetzt einziehen lassen und profitieren

Die rund **75,94 m<sup>2</sup> große Wohnung** wurde **hochwertig saniert** und bietet ideale Voraussetzungen für eine **WG-Vermietung**: Drei **potenzielle, separat begehbare Schlafzimmer** sorgen für maximale Privatsphäre, während eine **großzügige Gemeinschaftsküche** den nötigen Platz für Kochen und Essen ermöglicht. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein **modernes Badezimmer** und ein **separates WC** – optimal auf das Zusammenleben mehrerer Mieter abgestimmt.

Dank des **durchdachten Grundrisses** ist die Wohnung wie gemacht für eine **3er-WG** – eine Wohnform, die in Wien stark nachgefragt ist. Mit einer realistisch erzielbaren **Bruttomiete von rund € 1.650 monatlich** ergibt sich eine attraktive **Bruttorendite von etwa 7,2 %**, bzw. eine **Nettorendite von ca. 6 %** (abzüglich Betriebskosten und Rücklage). Für Investoren, die Wert auf ein **sorgenfreies Vermietungsmodell** legen, kann auf Wunsch eine erfahrene **WG-Management-Firma** empfohlen werden.

## **HARD FACTS:**

- **Kaufpreis:** € 239.000,- (unsaniert)
- **Wohnfläche:** ca. 74,91 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** potenziell 3 Schlafzimmer plus Küche
- **Heizung:** Zentralheizung
- **Stockwerk:** 1. Etage mit Lift
- **Baujahr:** 1971
- **Betriebskosten inkl. USt. und Rücklage:** € 194,21
- **Zustand:** Vollrenoviert – sofort vermietbar

Der aktuelle Grundriss dient als **Beispiel für die Umsetzung eines WG-Konzepts**. Aktuell ist die Wohnung als klassische 3-Zimmer-Wohnung angelegt, wobei mit **geringem Aufwand drei getrennte Schlafzimmer** realisierbar sind im Zuge der Sanierung. Die Kosten für die Sanierung werden geschätzt auf ungefähr 35.000,- inkl. USt. (Angebot liegt vor). Die Rendite ergibt sich inklusive Sanierung. Bei der Rendite-Kalkulation handelt es sich natürlich um ein Idealszenario und für die tatsächliche Belegung kann keine Gewähr geleistet werden.

**Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.**

**Kontaktieren Sie uns auch gerne bezüglich einer Finanzierung!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap