

****4,6 % Nettorendite** 3er WG-HIT PROVISIONSFREI –
Vollrenoviert mit Loggia und TOP Anbindung in Hernals**



Objektnummer: 7398/1236

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1976
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,91 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 138,40 kWh / m² * a
Kaufpreis:	335.000,00 €
Betriebskosten:	131,96 €
USt.:	17,32 €

Ihr Ansprechpartner

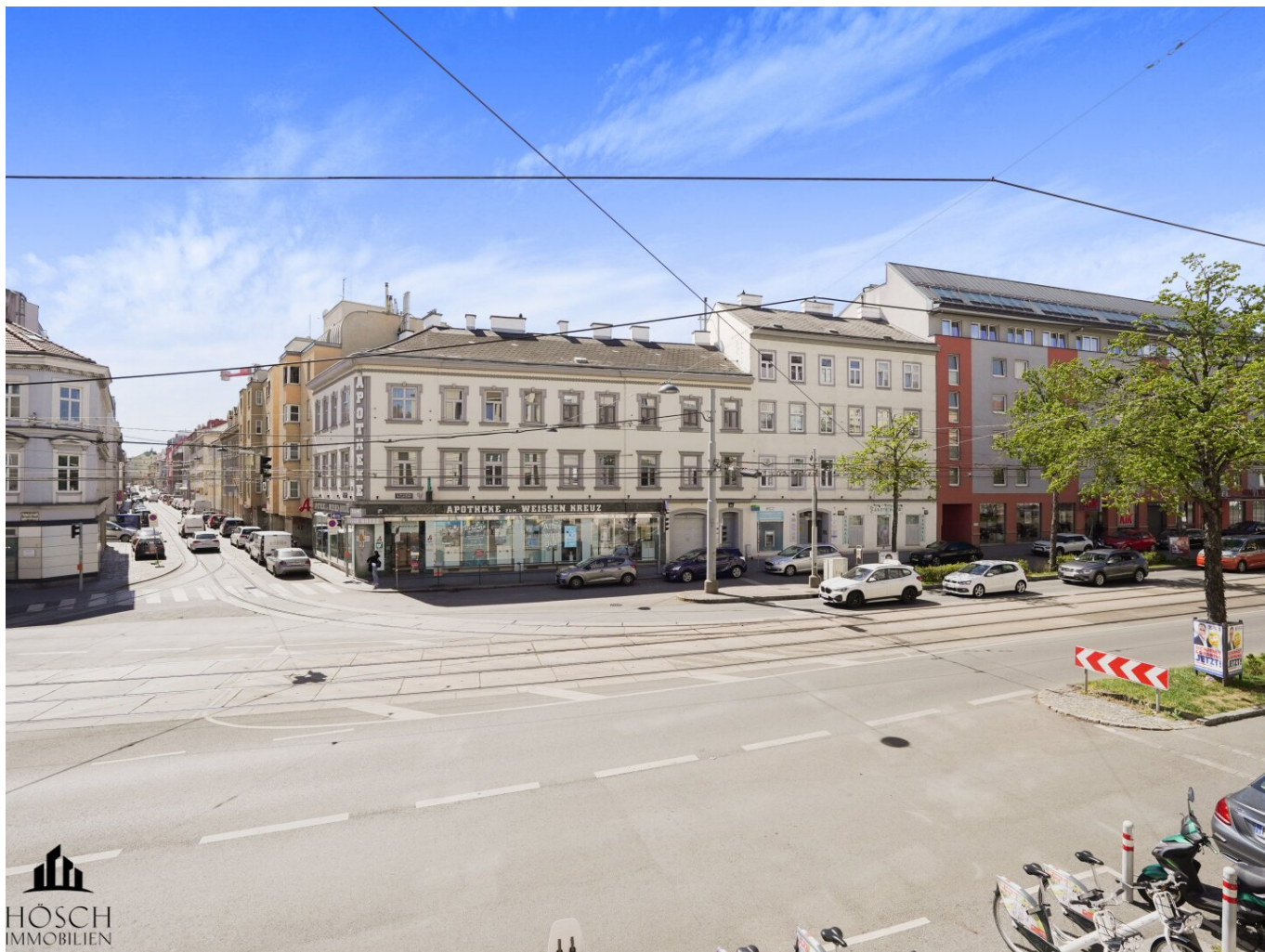


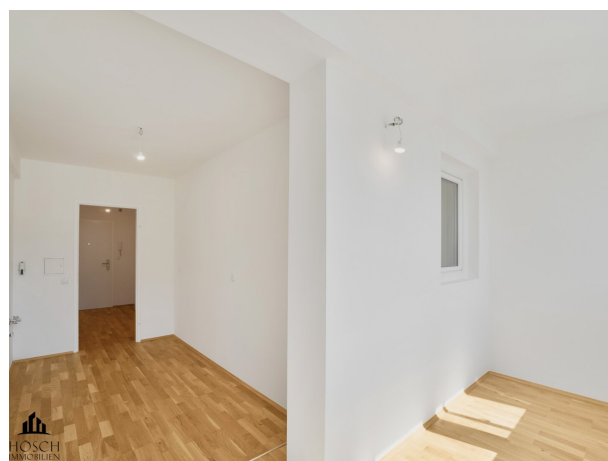
Lucas Taufer

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien

T +43 660 7542528

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

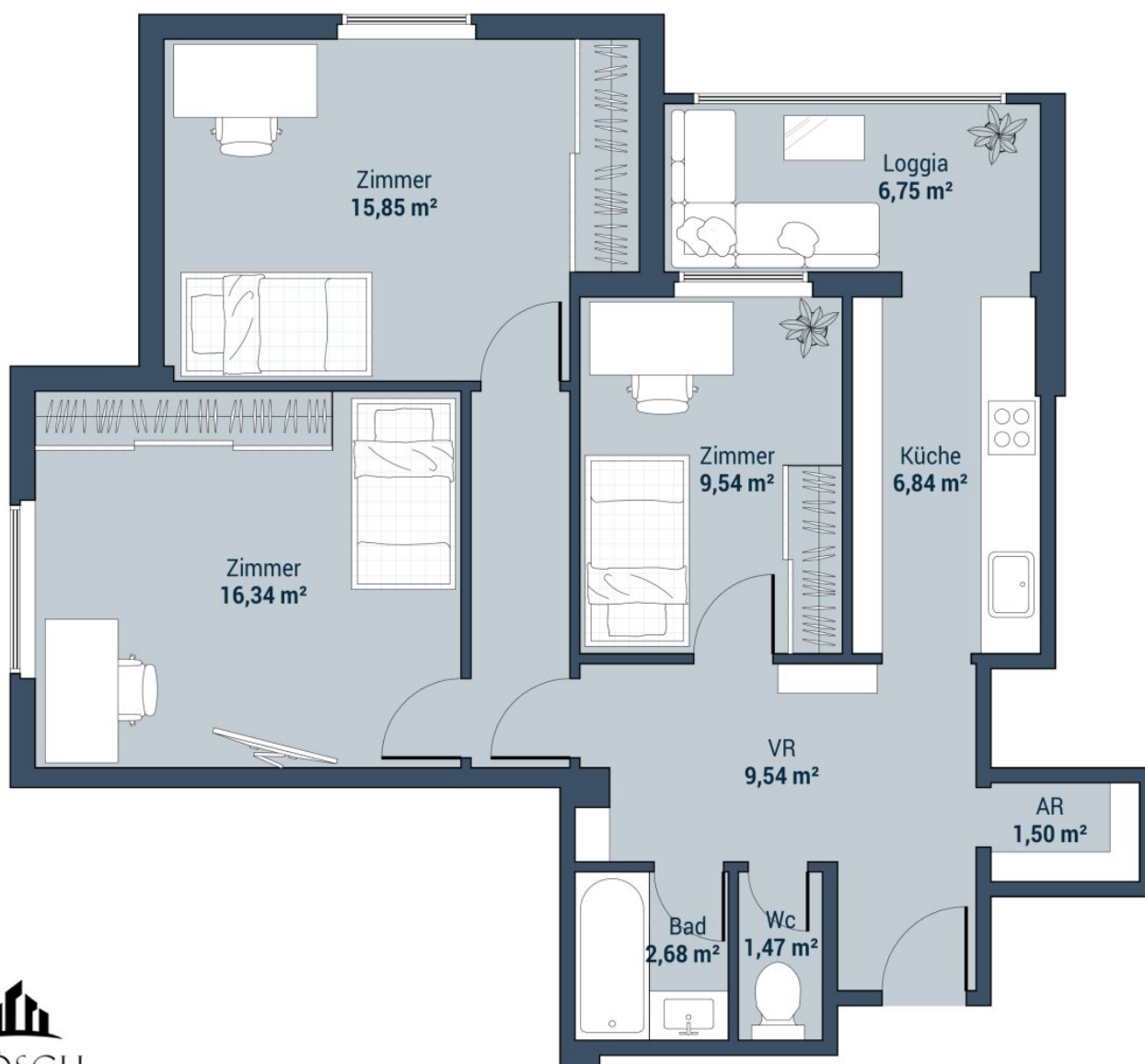


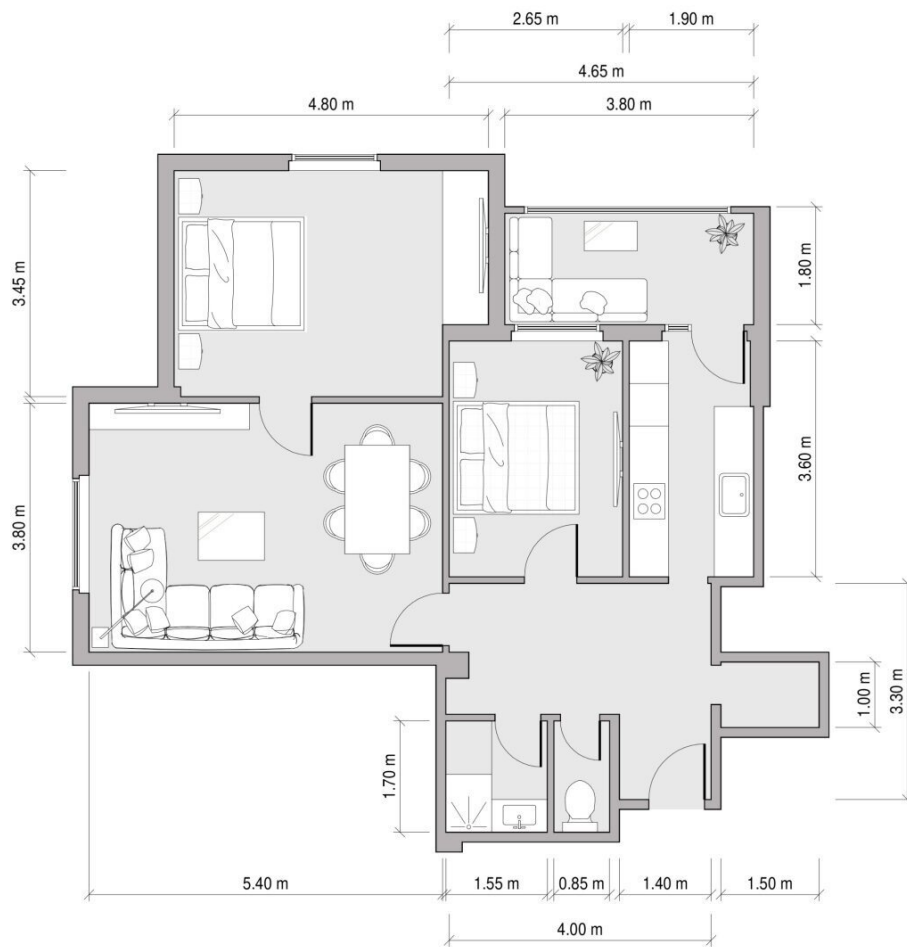












Objektbeschreibung

Attraktives WG-Investment in Hernals – Sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit TOP-Rendite

Diese **schön renovierte 3-Zimmer-Wohnung** im **gefragten 17. Wiener Gemeindebezirk** 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.

HIGHLIGHTS:

- **Monatliche Bruttomiete von ca. € 1.600** bei WG-Vermietung
- **Bruttorendite von ca. 5,7 %, Nettorendite ca. 4,6 %**
- **3 separat begehbare Schlafzimmer** – ideal für Studenten
- **Gemeinschaftsküche** und **verglaste Loggia** für mehr Wohnqualität
- **Optionale Zusammenarbeit** mit erfahrener **WG-Management-Firma** möglich

Perfekt für WG-Vermietung – Jetzt einziehen lassen und profitieren

Die rund **74,91 m² 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 Wohnküche** und die **verglaste Loggia** als Gemeinschaftsbereiche den nötigen Komfort schaffen. 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 € 1.600 monatlich** ergibt sich eine attraktive **Bruttorendite von etwa 5,2 %**, bzw. eine **Nettorendite von ca. 4,6 %** (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:** € 335.000,—
- **Wohnfläche:** ca. 74,91 m²
- **Zimmer:** potenziell 3 Schlafzimmer plus Küche
- **Extras:** Verglaste Loggia
- **Stockwerk:** 1. Etage mit Lift
- **Baujahr:** 1976
- **Betriebskosten inkl. USt. und Rücklage:** € 262,52
- **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. Bei der Rendite-Kalkulation handelt es sich natürlich um ein Idealszenario und für die tatsächliche Belegung kann keine Gewähr geleistet werden.

PROVISIONSFREI für den Käufer (Provision bezahlt der Abgeber)

Für alle Detailfragen erreichen Sie Herrn **Lucas Taufer** unter **0660 7542528**.

Fragen Sie uns auch gerne bezüglich einer Finanzierung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap