

## **Margareten-Investment: Paket-Deal mit massivem Wertsteigerungspotenzial – U2-Zukunft ab 2030!**



**Objektnummer: 536/2054**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1909
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	94,79 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 202,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,42
<b>Kaufpreis:</b>	180.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Paul Frenner**

Diana Aigner Immobilien  
Neutorstraße 19  
5020 Salzburg

T +43 664 9159440

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



## Objektbeschreibung

### Investieren, bevor es alle tun.

Die Fendigasse im Herzen von Wien-Margareten – zwei unbefristet vermietete Altbauwohnungen im sanierten Gründerzeithaus mit Lift. Sofort ertragswirksam, kein Sanierungsstau, kein Leerstand.

### Warum jetzt?

- Einziger U-Bahn-Neubau im Herzen von Margareten – U2-Station Reinprechtsdorfer Straße, Inbetriebnahme 2030, Bau läuft
- Klimaboulevard Reinprechtsdorfer Straße: Begrünung und Neugestaltung steigern Aufenthaltsqualität und Flächenwert
- Paketdeal: zwei Einheiten, ein Eigentümer, ein Notartermin

### Das Objekt:

- Baujahr ca. 1909, klassischer Wiener Altbaucharme
- Allgemeinflächen saniert, Dachgeschoss ausgebaut, Personenaufzug vorhanden
- Heizung: Gasetagenheizung

### Die Einheiten:

- Top A | 43,05 m<sup>2</sup> | Nettomiete € 180,21/Monat
- Top B | 51,74 m<sup>2</sup> | Nettomiete € 113,77/Monat
- **Jahresnettomiete gesamt: € 3.528,-**

Die niedrigen MRG-Mieten spiegeln das Potenzial wider: Im Freiwerden liegt der eigentliche Hebel – Neuvermietung zu Marktkonditionen oder Eigennutzung.

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 <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.