

**Rendite heute, Wohntraum morgen – Schön sanierte  
2-Zimmer-Wohnung in Favoriten**



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 7398/12602**

**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>	1890
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 85,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,65
<b>Kaufpreis:</b>	205.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	171,05 €
<b>USt.:</b>	19,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.380,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Taufer**

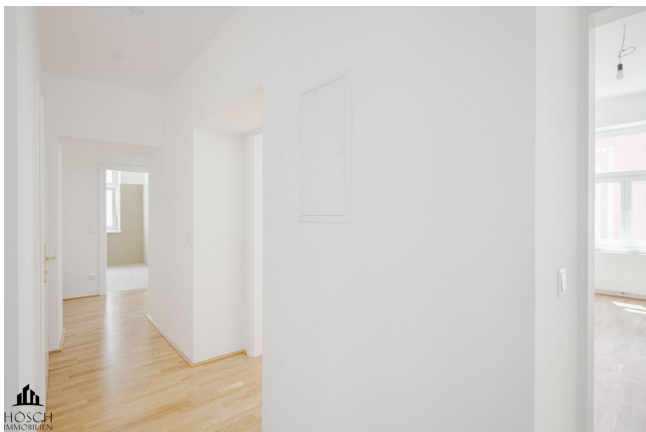
Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien







  
HÖSCH  
IMMOBILIEN

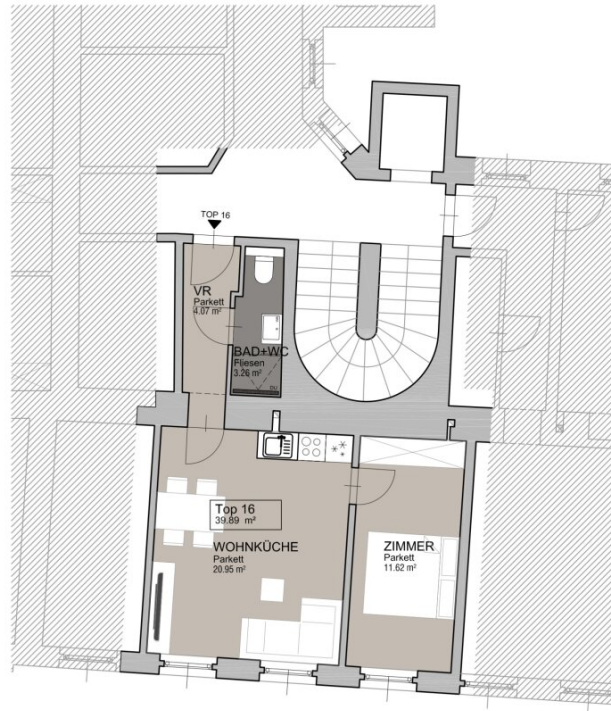


  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN





**10, Leibnizgasse 44**  
**2. Stock**  
**Top 16**

Vorraum	4.07 m <sup>2</sup>
Bad	3.26 m <sup>2</sup>
Wohnküche	20.95 m <sup>2</sup>
Zimmer	11.62 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 39.89 m<sup>2</sup>

**Anmerkungen:**  
 Die dargestellte Möblierung, ausgenommen aller Sanitäreinrichtungen dient rein als Einrichtungsanschlag und ist nicht Teil des Verkaufsgegenstandes, alle dargestellten Gegenstände sind symbolischer Natur. Geringfügige Änderungen sind aufgrund bau- oder haustechnischer Lösungen möglich.

Die Flächenangaben sind ungefähre Angaben und können sich in der Detailplanung noch geringfügig ändern.

Der abgebildete Plan gilt vorbehaltlich bis zur baurechtlichen Genehmigung und kann dabei sich noch entsprechend den baurechtlichen Anforderungen ändern.



## Objektbeschreibung

### Charmante Anlage mit Zukunftsperspektive – Befristet vermietete 2-Zimmer-Wohnung in Favoriten

Diese **lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung** in einem **stilvollen Altbau aus ca. 1890** verbindet charmantes Wohnen mit einer **attraktiven Investmentchance**. Derzeit als Anlage mit **stabilen Mieteinnahmen** genutzt, **eröffnet sich in wenigen Jahren auch die Möglichkeit zur Eigennutzung** – und damit der Einstieg in eine hochwertig sanierte Wohnung in einer zentralen Lage in Wien.

Die Wohnung ist aktuell **befristet vermietet bis 30.05.2028** und erwirtschaftet einen **monatlichen Gesamtmietzins von € 750,-**, mit einer **Bruttorendite von ca. 3,66 %**. Damit genießen Sie bis zum Auslaufen des Mietverhältnisses eine **sichere Einnahmequelle** – und **können danach selbst in eine charmant sanierte Wohnung einziehen**.

#### HIGHLIGHTS:

- Befristet vermietet bis 30.05.2028 – monatlicher Hauptmietzins € 645,-
- Attraktive **Bruttorendite von ca. 3,66 %**
- Helle Wohnräume mit Parkett und hochwertigen Fliesen
- Moderne Einbauküche inklusive
- **In wenigen Jahren selbst benützen**

Die Wohnung wurde **umfänglich saniert** und besticht durch eine **durchdachte Raumaufteilung** und ein angenehmes Wohngefühl. Der klassische **Altbaucharme** mit hohen Decken trifft hier auf moderne Ausstattung: Edler Parkett, stilvolle Fliesen und eine gut integrierte Einbauküche sorgen für zeitgemäßen Komfort mit Charakter. Das Badezimmer ist mit Dusche und WC funktional ausgestattet. Im Gebäude ist auch ein **Personenaufzug vorhanden**.

#### HARD FACTS:

Kaufpreis: € 205.000,-

Wohnfläche: 39,89 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Stockwerk: 2. Etage

Baujahr: 1890

Betriebskosten inkl. USt. und Rücklage: € 302,48

Kellerabteil: JA

Vermietet bis: 30.05.2028 (**Gesamtmietzins € 750,-**)

**Bruttorendite: ca. 3,66 %**

**Es gibt auch die Option die Wohnung im Paket mit anderen Einheiten zu erwerben - kontaktieren Sie uns für Details. Bei den Bildern handelt es sich um Projektbilder und nicht jedes Bild trifft auf diese Einheit zu.**

**Da die Wohnung an einer Firma vermietet ist, die die Wohnung langfristig möbliert weitervermietet, kommt der Richtwertmietzins nicht zur Anwendung und eine Altbauwohnung wird zur attraktiven Kapitalanlage!**

### **Wachsende Lage in Wien-Favoriten**

Die Wohnung liegt in einem gut entwickelten Teil des 10. Bezirks – einem Gebiet, das infrastrukturell stark aufgewertet wurde und stetig weiter wächst. Die unmittelbare Umgebung bietet alles, was Mieter und Eigennutzer gleichermaßen schätzen: Zahlreiche Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Ärzte, Apotheken sowie Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote befinden sich in Gehdistanz. Auch die Nähe zur Universität erhöht die Attraktivität für potenzielle Mieter.

Die **öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend**: U-Bahn, Straßenbahn, Buslinien und der Hauptbahnhof sind in kürzester Zeit erreichbar – so ist man in wenigen Minuten mitten in der Wiener Innenstadt oder schnell in anderen Bezirken unterwegs. Ein idealer Standort für ein zukunftssicheres Investment.

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

Herr Lucas Taufer steht Ihnen für alle Fragen und eine persönliche Besichtigung gerne zur Verfügung. Sie erreichen ihn unter **0660 7542528**. Gerne wird er Ihnen auch bei einer geeigneten Finanzierung weiterhelfen!

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 <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap