

## **SATTE RENDITE beim AUGARTEN: Top-Investment für Anleger und Eigennutzer**



**Objektnummer: 1885/59**

**Eine Immobilie von TREUWERT GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	42,92 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	42,92 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	42,92 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	11,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 188,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,85
<b>Kaufpreis:</b>	244.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	155,63 €
<b>USt.:</b>	15,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

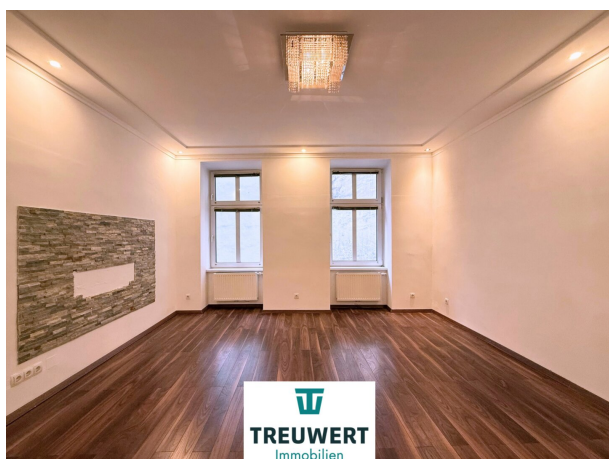
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

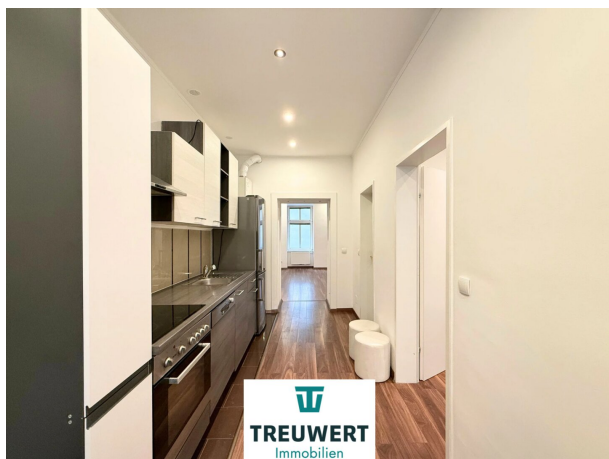


**Raffael Rosenmaier, MSc**

TREUWERT GmbH

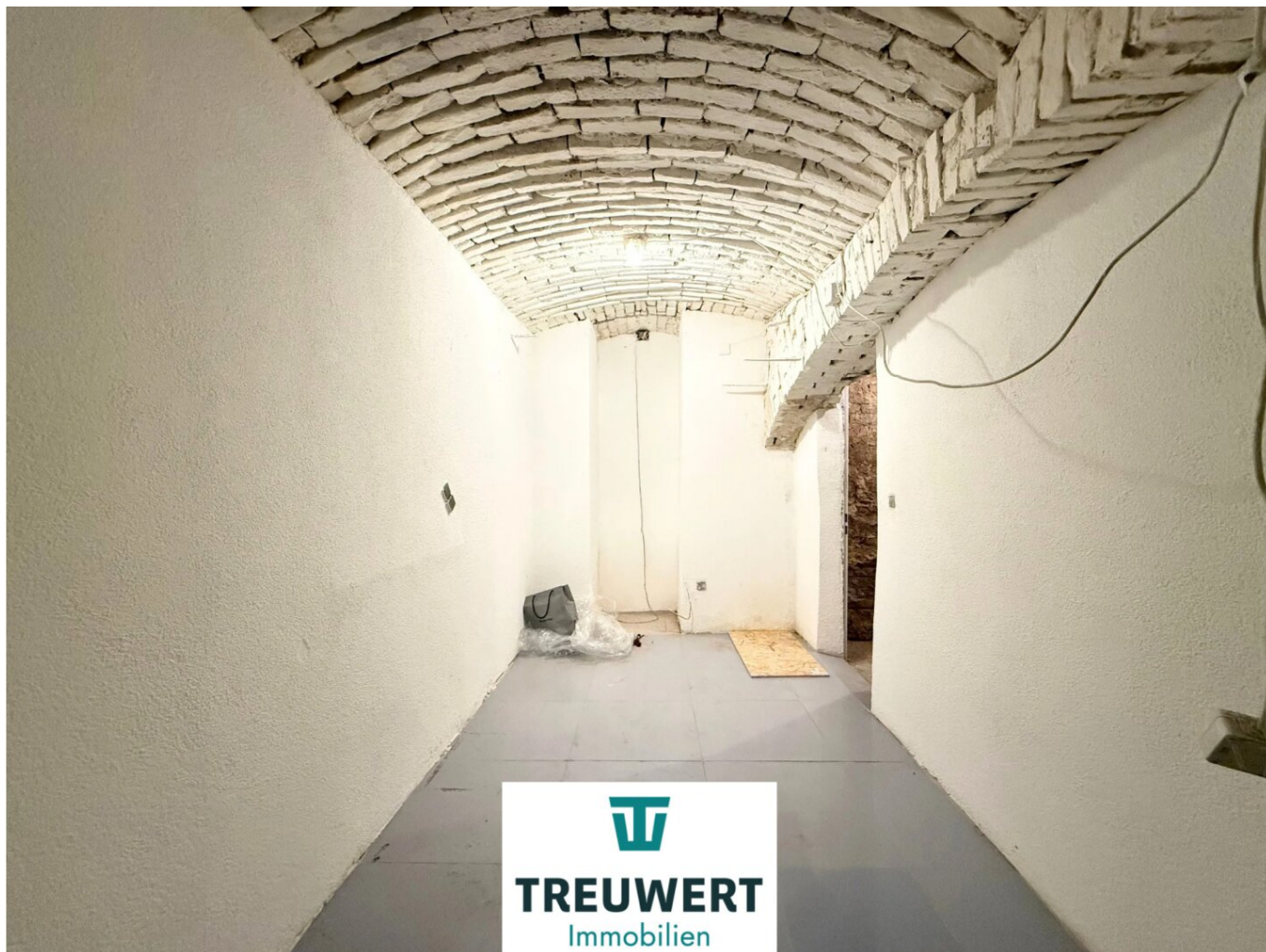


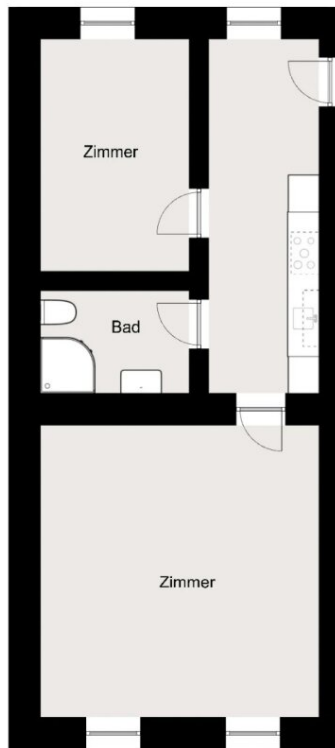












**TREUWERT**  
Immobilien

## Objektbeschreibung

In der **Rueppgasse 38** im beliebten **2. Wiener Gemeindebezirk** gelangt eine attraktive **2-Zimmer-Wohnung mit ca. 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche** zum Verkauf, die nicht nur durch ihre Lage gleich beim Stadtzentrum, sondern vor allem durch ihre **Investitionsqualität** überzeugt. Die Wohnung befindet sich in einem **Altbauhaus mit Baujahr um 1900**, der **1958 teilweise erneuert** und **2014 zum Teil saniert** wurde.

Ein zusätzlicher Vorteil für Investoren: Aufgrund der vorzeitig zurückgezahlten Wiederaufbau-Förderung unter Inanspruchnahme des RBG 1987 gilt für dieses Objekt der **angemessene Mietzins**, was eine realistisch erzielbare **Bruttoanfangsrendite von ca. 3,7 %** ermöglicht – in dieser Lage eine absolute Top-Rendite.

Für einen virtuellen Online-Rundgang klicken Sie oben bitte auf „[360° Tour starten](#)“.

### Was diese Wohnung hat, was andere nicht haben

- **Angemessener Mietzins** – Top-Voraussetzung für Anleger!
- **Bruttoanfangsrendite von ca. 3,7 % möglich**
- **Sanierung 2014** – Fenster, Eingangstür, Bad, Böden, Küche & Fassade erneuert
- **Altbau mit stilvoller Raumhöhe von ca. 2,75 m**
- **Mitten in der Stadt und trotzdem ruhig** – beide Seiten der Wohnung im Innenhof gelegen
- **GROSSES, verfliestes Kellerabteil (ca. 11 m<sup>2</sup>) mit Stromanschluss & Belüftung**

### Raumaufteilung & Ausstattung:

- Großes Wohnzimmer
- Separates Schlafzimmer
- Küche im Vorraum mit moderner Einbauküche (2023)
- Modernisiertes Badezimmer mit Dusche und WC
- Mehrfachverglaste Kunststofffenster (2014)



- Sicherheitseingangstüre (2014)
- Altbau-Raumhöhe ca. 2,75 m
- **Ruhige Innenhoflage auf beiden Seiten**
- Beheizung über Gaskombitherme
- Großzügiges Kellerabteil (verflies, ca. 10 m<sup>2</sup>) mit **Strom & Belüftung**

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist durch ihre Raumaufteilung sowohl für Singles (Studenten, Young Professionals etc.) als auch für Pärchen ideal geeignet – **eine große Mieterzielgruppe ist somit garantiert.**

### **Lage & Infrastruktur:**

Die Rueppgasse liegt **mitte im Herzen des 2. Bezirks**, einer der dynamischsten und **aufstrebendsten Wohngegenden Wiens**. Die Lage überzeugt mit **urbanem Flair, kulturellem Erbe und bester Lebensqualität**.

### **Zentrale Highlights:**

- **Nur 5 Minuten zu Fuß zum Augarten** – grüne Lunge & Erholungsort
- **Nur 4 Minuten mit dem Fahrrad zum Karmelitermarkt** – kulinarischer Hotspot
- **13 Minuten mit der Straßenbahn in den 1. Bezirk**
- **Ca. 20 Minuten zu Fuß in die Innenstadt** – Stadtleben pur
- **Zahlreiche Nahversorger, Cafés, Lokale und Ärzte in unmittelbarer Umgebung**

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- Straßenbahnlinien 2 und 5 quasi ums Eck
- U-Bahnlinie U2 und U1 in Reichweite
- Zahlreiche Busverbindungen
- Direkte Erreichbarkeit des Praters, Schwedenplatz, Universitäten und Innenstadt

## Der 2. Bezirk – Demografie & Entwicklung:

Der **Leopoldstadt** hat sich in den letzten Jahren zu einem der beliebtesten innerstädtischen Bezirke Wiens entwickelt. Das zeigt sich an:

- **stetig steigender Nachfrage nach Mietwohnungen,**
- attraktiver Bevölkerungsstruktur (junge urbane Zielgruppen, Expats, Kreativszene),
- zahlreichen **städtischen Investitionen in Grünraum, Infrastruktur & Mobilität,**
- stabilen **Wertentwicklungen** am Immobilienmarkt.

Ein langfristiges Investment in dieser Lage ist nicht nur sicher, sondern auch mit gutem Entwicklungspotenzial verbunden.

## Kosten & Kaufabwicklung:

**Kaufpreis: EUR 244.900,00**

*Grunderwerbsteuer: 3,5 % des Kaufpreises*

*Grundbucheintragung: 1,1 % des Kaufpreises*

*Vertragserrichtung: ca. 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt*

*Maklerhonorar: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt*

**Mit der Kaufvertragserrichtung ist Mag. Norbert Piech, Singerstraße 8/9, 1010 Wien beauftragt. Die Kosten belaufen sich auf 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt zzgl. Barauslagen zzgl. Beglaubigungskosten. Für die Übernahme der Treuhandtschaft gegenüber der finanzierenden Bank verrechnet der Vertragserrichter zusätzlich 0,5 % des Pfandrechtsbetrages zzgl. 20 % USt.**

**Diese Wohnung ist ein seltenes Angebot für Anleger, die Wertsteigerung, Sicherheit und langfristige Rendite kombinieren möchten. Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin mit Herrn Raffael Rosenmaier, MSc (+43 664 462 1792).**

\*\*\*\*\*

**Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte und Unterstützung benötigt? Kontaktieren Sie uns gerne – und profitieren Sie dabei von unserer attraktiven Tippgeberprovision!**

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap