

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



**Objektnummer: 1885/59**

**Eine Immobilie von TREUWERT GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



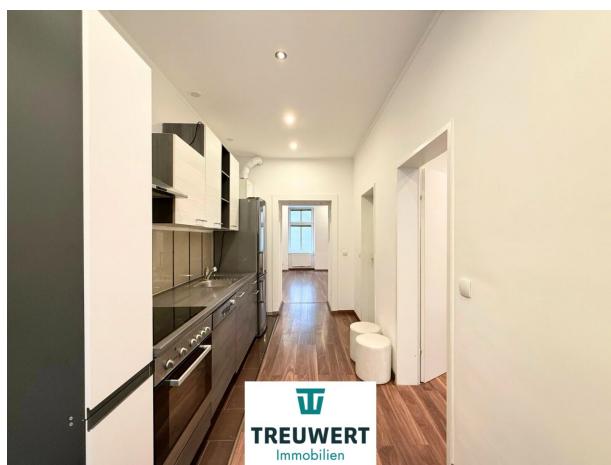
Raffael Rosenmaier, MSc

TREUWERTH GmbH





**TREUWERTH**  
Immobilien

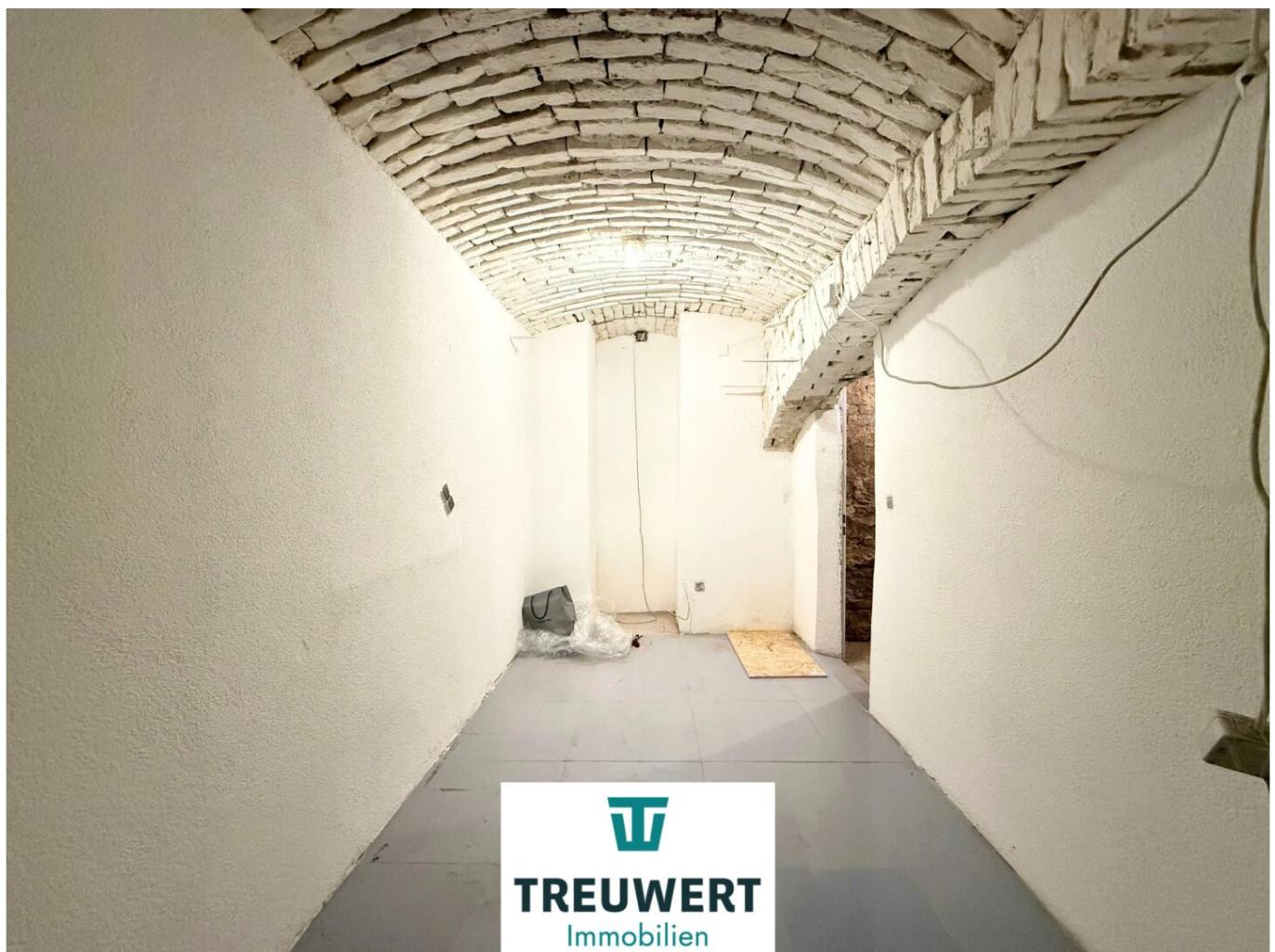


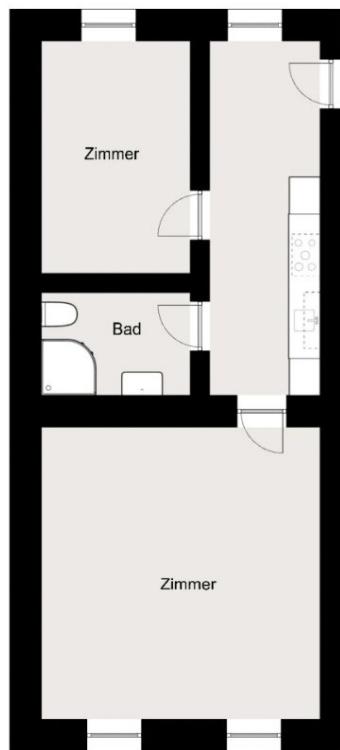
**TREUWERTH**  
Immobilien



**TREUWERTH**  
Immobilien







**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 (verfliesst, 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 **mittten 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 Treuhandschaft gegenüber der finanzierten 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