

KAUF ca. 4% Rendite - 3 Zimmer Neubauwohnung mit Loggia im Herzen von Favoriten, 1100 Wien



5b9962ba-099e-4c4a-b

Objektnummer: 141/84778
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 81,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,50
Kaufpreis:	245.000,00 €
Betriebskosten:	99,31 €
USt.:	9,93 €
Provisionsangabe:	
3%	

Ihr Ansprechpartner



Fabian Doll

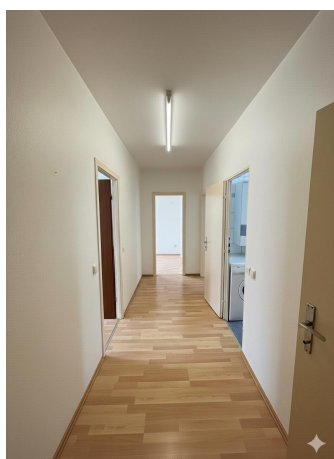
Rustler Immobilienreuhand

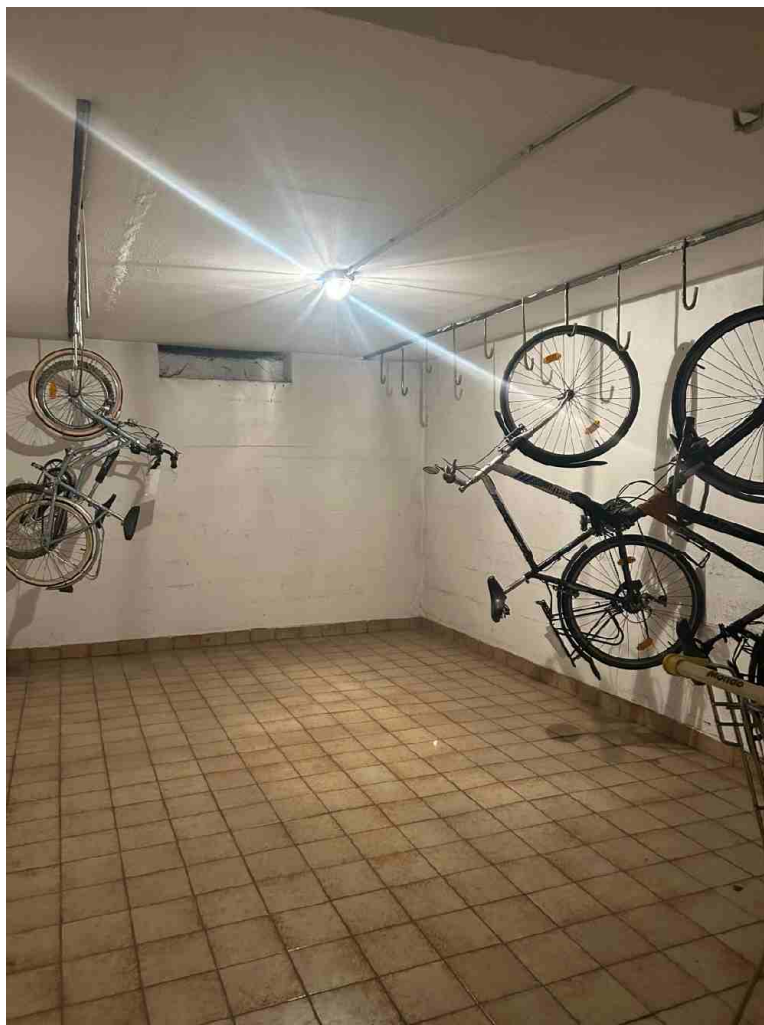
T +43 676 834 34 703

H +43 676 834 34 703

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Objektbeschreibung

Gemütliche 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Loggia im Neilreichviertel, 1100 Wien

Diese attraktive Neubauwohnung überzeugt durch ihre ruhige Westausrichtung in eine Einbahnstraße und bietet eine durchdachte Raumaufteilung:

- Eingangsbereich/Vorraum mit Sicherheitstüre und praktischem Abstellraum
- Badezimmer mit Waschbecken, Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Loggia mit ca. 5 m² für entspannte Stunden im Freien
- Separates WC
- Große, separate Küche mit modernen Geräten und gemütlicher Sitzecke
- Schlafzimmer/Kinderzimmer/Büro mit ca. 15,5 m²
- Wohnzimmer mit ca. 21 m²

Die Wohnung ist aktuell für drei Jahre neu vermietet.

Mietkonditionen: Netto-Hauptmietzins € 800/Monat zzgl. € 100 Betriebskosten und USt.

Die Liegenschaft ist bereits an die **Fernwärme** angeschlossen und verfügt über eine modernisierte Fassade mit **Wärmedämmung**, wodurch ein zeitgemäßer Energiestandard (Energieklasse C) gewährleistet ist. Die **Rücklage** ist solide dotiert, der monatliche Beitrag beträgt lediglich rund 20 Euro. Besonders attraktiv sind die äußerst **niedrigen Betriebskosten** von etwa 100 Euro pro Monat, die durch eine kompetente Hausverwaltung effizient verwaltet werden.

Für Investoren bietet die Wohnung zusätzliche Vorteile: Der Mietzins unterliegt nicht der vollen Anwendung, was die Rendite besonders interessant macht.

Besonderheit

Durch eine mögliche Verlegung der Küche ins Wohnzimmer ließe sich ein weiteres Schlafzimmer (z. B. Kinderzimmer) schaffen.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.



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.