

**Am Allerheiligenplatz: Kompakte Altbauwohnung +  
Parkblick + Sonnige Südwest-Ausrichtung + Nähe U6 +  
Fernwärme + Vermietet zu BAR 3,38% bzw. 3,72%**



**Objektnummer: 2122/46**

**Eine Immobilie von Riedler Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1200 Wien                                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1911                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 42,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                        |
| <b>Keller:</b>                       | 2,00 m <sup>2</sup>                      |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 123,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,50                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 176.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 96,21 €                                  |
| <b>USt.:</b>                         | 9,62 €                                   |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

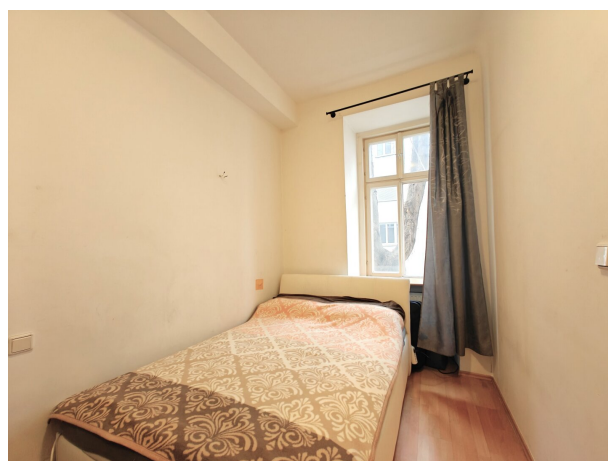
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Korbinian Riedler**

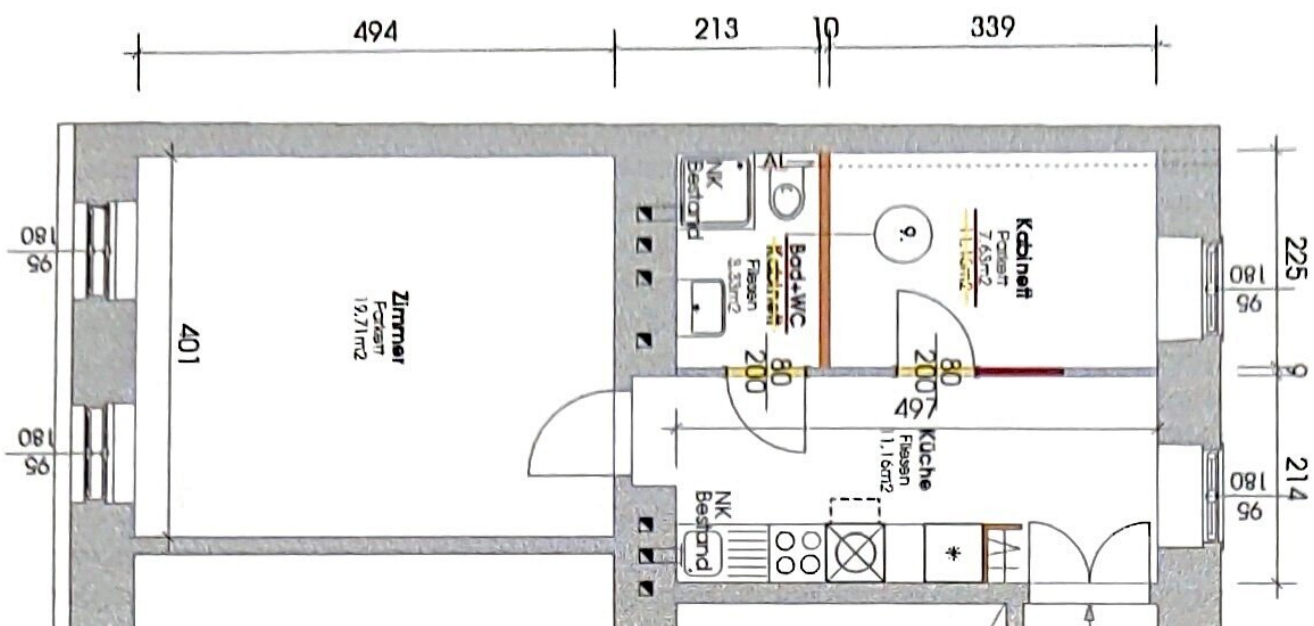
Riedler Immo GmbH  
Bauernmarkt 10 Top 14  
1010 Wien











## Objektbeschreibung

Gerne dürfen wir Ihnen diese attraktiv gelegene und kompakt geschnittene 2-Zimmer-Altbauwohnung im 2. Liftstock anbieten. Das Wohnzimmer ist zum Allerheiligenpark nach Süd-West und das Schlafkabinett zum ruhigen Innenhof ausgerichtet. Die Wohnung und generell das Gebäude wurden vor rund 20 Jahren saniert, das Dachgeschoß ausgebaut und ein Lift errichtet. Da das Objekt derzeit unbefristet seit 2017 vermietet ist, werden hier Anleger und Investoren angesprochen die eine solide Mietrendite suchen. Der Hauptmietzins beläuft sich monatlich auf 496€ netto womit man eine BAR von rund 3,38% erzielt. Mit Kleinunternehmerbefreiung beläuft sich der monatliche Hauptmietzins auf 545€ womit man eine BAR von rund 3,72% erzielt. Eine Eigennutzung wäre mit der aktuellen Mieterin noch zu vereinbaren. Lassen Sie sich von dieser Gelegenheit überraschen.

### Grundriss/Ausstattung:

- + Großzügiges Wohnzimmer mit zwei Kastenfenster zum Allerheiligenpark südwestseitig
- + Schlafkabinett mit nordostseitigem Fenster zum Innenhof
- + Küche mit gut ausgestatteter Küchenzeile als Durchgangszimmer
- + Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Toilette
- + Vorraum mit Fenster zum Innenhof
- + Kellerabteil (nicht parifiziert)
- + Virtueller Rundgang unter folgendem Link möglich:  
<https://my.matterport.com/show/?m=QB8wA9EiCGu>