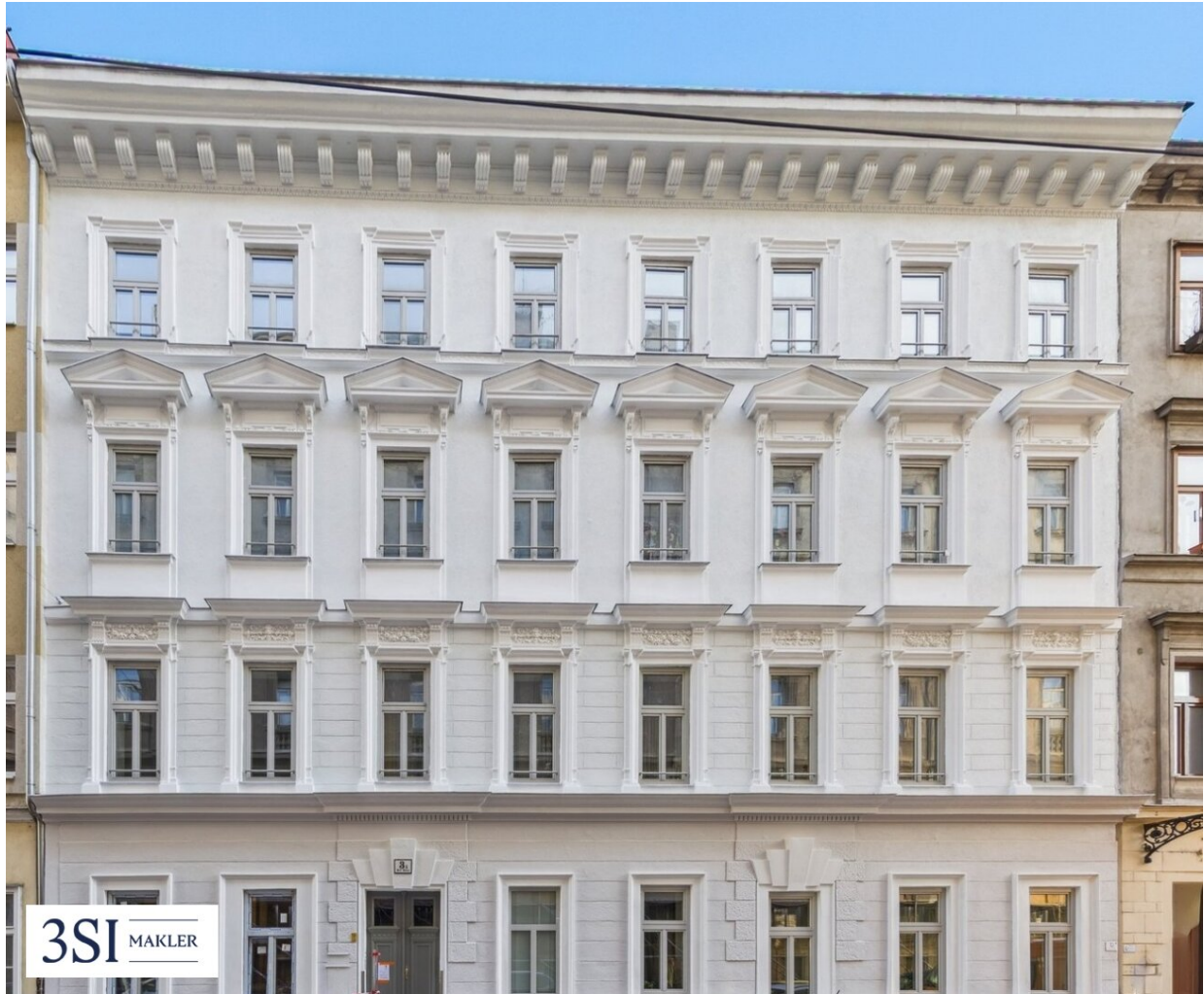


**Betongold - unbefristet vermietet - sichere Kapitalanlage  
mit 3 % Rendite im Herzen der Stadt mit  
Zukunftspotenzial!**



**Objektnummer: 21886**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hetzgasse 3A
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	36,96 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	36,96 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 55,22 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	133.000,00 €
Betriebskosten:	94,25 €
USt.:	10,91 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Francis Broinger**

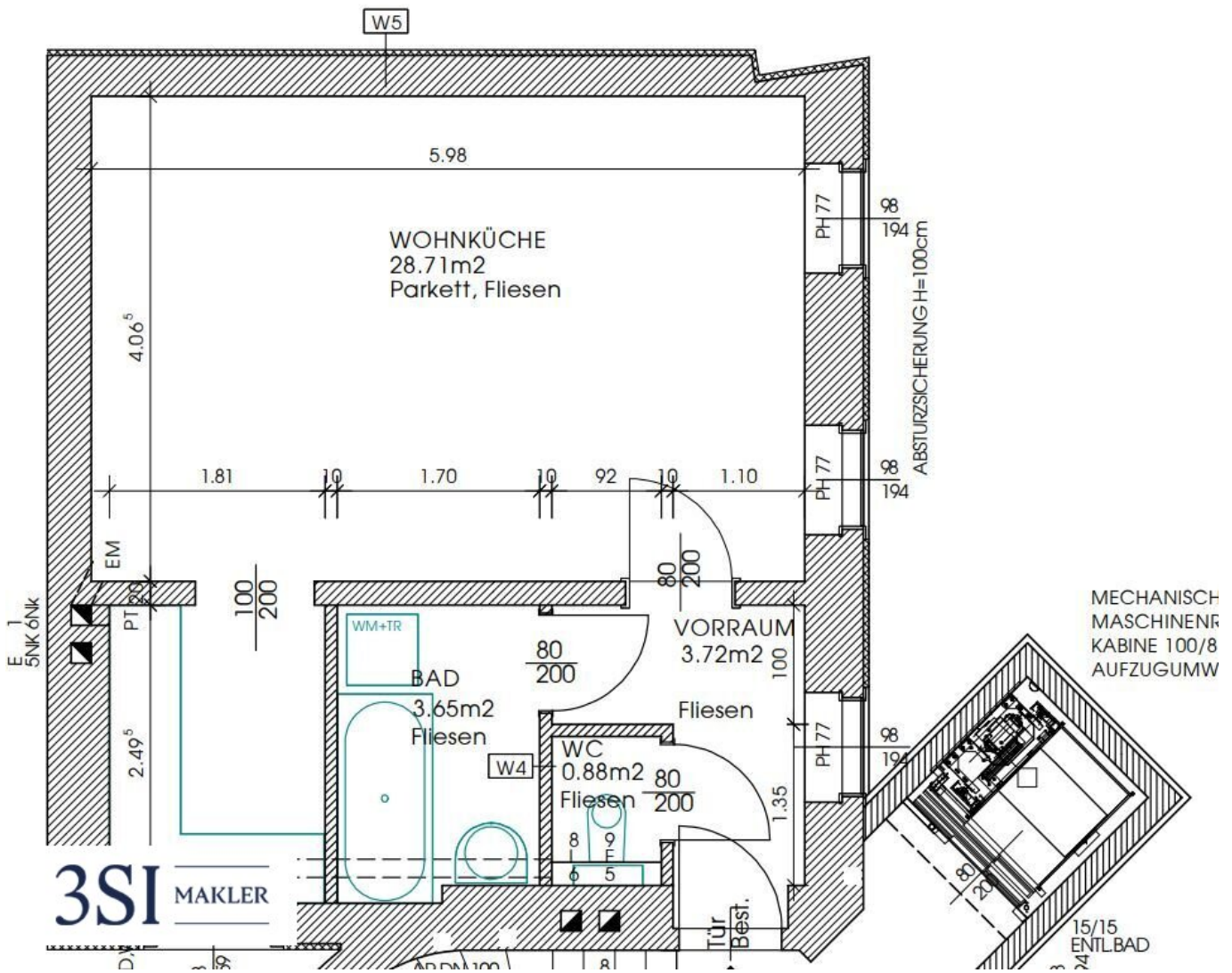
3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien



3SI MAKLER



3SI MAKLER



## Objektbeschreibung

### Wohnen in attraktiver Lage – Hetzgasse 3A, 1030 Wien

Dieses charmante Zinshaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden des 3. Wiener Gemeindebezirks. Die Hetzgasse punktet mit ihrer hervorragenden Nähe zur Innenstadt: Stadtpark, Ringstraße und die Urania sind in wenigen Minuten erreichbar. Der Donaukanal bietet ideale Möglichkeiten für Sport, Spaziergänge und ein vielfältiges Angebot an Lokalen und Bars. Einkaufsmöglichkeiten wie Wien Mitte – The Mall sowie zahlreiche Restaurants und Cafés liegen ebenfalls in unmittelbarer Umgebung. Eine urbane, bestens angebundene Lage mit hoher Lebensqualität.

Dank der hervorragenden Anbindung – U3, U4, S-Bahn, CAT sowie mehrere Bus- und Straßenbahnlinien in Wien Mitte und am Radetzkyplatz – ist die Lage außerdem perfekt erschlossen und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit aller Stadtteile.

## Objektbeschreibung

Das gepflegte Zinshaus verfügt über sechs attraktive Wohneinheiten, die sich durch unterschiedliche Größen und Grundrisse auszeichnen. Die Wohnungen bieten helles Wohnambiente, Altbaucharme und teils schöne Ausblicke auf die ruhige Seitengasse.

- Aktuell 10 exklusive Wohnungen
- ca. 32 m<sup>2</sup> - 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1-4 Zimmer
- Revitalisierter Stilaltbau mit historischem Ambiente
- Personenaufzug
- Gemeinschafts-Dachterrasse

- voll ausgestattete Küchen
- Innenstadtnähe

## **Top 6 im 1. Obergeschoß**

Zum Verkauf steht eine klassische Alt-Wiener Vorsorgewohnung in attraktiver Lage des 3. Bezirks. Eine unbefristet vermietete Eigentumswohnung bietet eine attraktive Kombination aus sofortigen Mieteinnahmen, langfristiger Planungssicherheit und steuerlichen Vorteilen.

- unbefristet vermietet
- attraktiver Einkaufspreis für zukünftige Wertsteigerungen
- regelmäßige Einnahmen sofort nach Kauf
- aktueller Netto-Hauptmietzins: EUR 4.014,96 p.A.
- derzeitige Rendite vor Nebenkosten von 3%
- Werthaltigkeit der Immobilie
- Indexierte Mietanpassung
- steuerliche Vorteile
- bei Freiwerden der Wohnung marktkonforme Miete / Erhöhung der Rendite
- Perspektive auf Eigennutzung oder gewinnbringenden Weiterverkauf

Diese Immobilie eignet sich hervorragend als mittel- bis langfristiges Investment mit solidem Entwicklungspotenzial.

Bitte beachten Sie: Aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses ist eine Besichtigung derzeit nicht möglich. Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weiterführende Unterlagen zur Verfügung.

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Weimann Kesselgruber Rechtsanwalts OG, Wiesingerstraße 6, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

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 <100m  
Apotheke <250m  
Klinik <475m  
Krankenhaus <550m

### **Kinder & Schulen**

Schule <125m  
Kindergarten <150m  
Universität <200m  
Höhere Schule <1.200m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <275m  
Bäckerei <175m  
Einkaufszentrum <375m

### **Sonstige**

Geldautomat <275m  
Bank <325m  
Post <200m  
Polizei <325m

**Verkehr**

Bus <125m

U-Bahn <225m

Straßenbahn <75m

Bahnhof <225m

Autobahnanschluss <2.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap