

## Zukunftssicheres Wohninvestment



**Objektnummer: 95535**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sonnleithnergasse 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,54 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 43,52 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,15
Kaufpreis:	224.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien

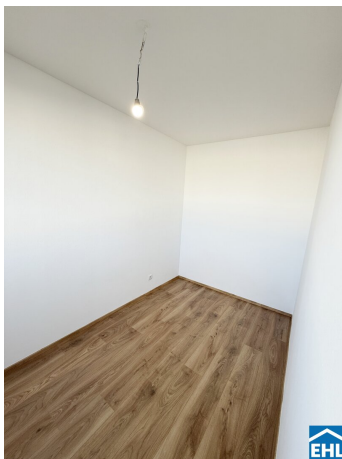
T +4315127690 DW 411

H +43664 83 73 481

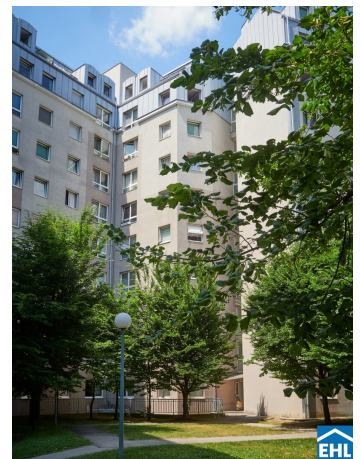
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

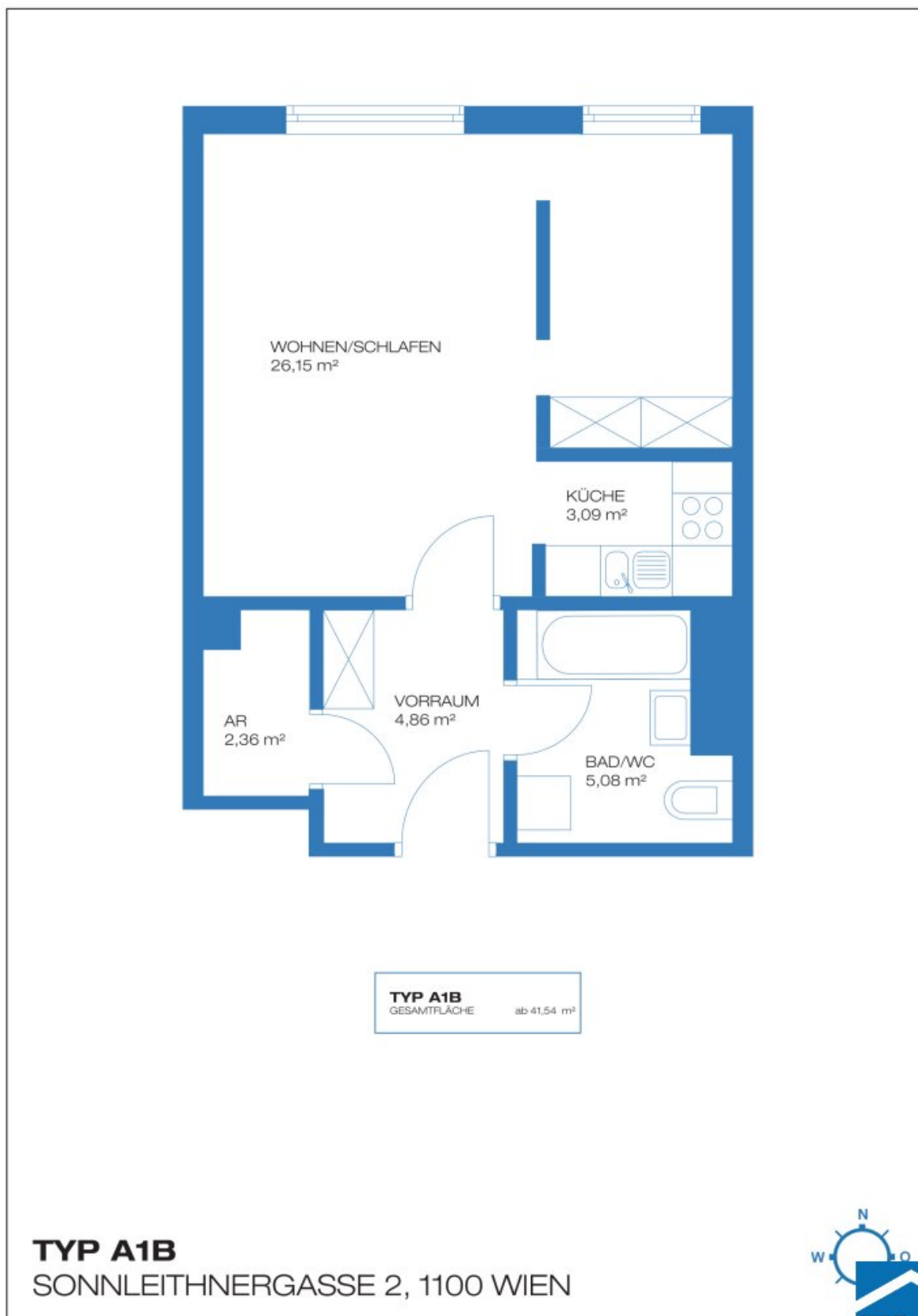
termin zur











## Objektbeschreibung

### Sonnleithnergasse 2 Wien – Smart investieren – im Herzen Favoritens!

Jetzt investieren, wo Wohnraum knapp ist und Nachfrage stetig steigt!

In Wien – einer der lebenswertesten und wachstumsstärksten Städte Europas – bietet die Sonnleithnergasse 2 eine attraktive Möglichkeit für nachhaltige Immobilieninvestments.

Ein bewährtes Wohnprojekt mit kompakten, durchdachten Wohnungen, das optimal auf die Bedürfnisse moderner Stadtbewohner und die steigende Nachfrage nach leistbarem Wohnraum abgestimmt ist. Funktional, effizient und ideal zur Vermietung geeignet.

### Key Facts für Investoren

- 19 **VERMIETETE** Anlegerwohnungen (1- und 2-Zimmer)
- Wohnflächen von ca. 41 m<sup>2</sup> bis 54 m<sup>2</sup>
- Gesamtgebäude mit 318 Wohnungen
- Heizung über Fernwärme
- Professionelles Rundum-Service für Vermietung und Verwaltung

### Ihr Investment-Vorteil

- Planbare Einnahmen durch kontinuierliche Vermietung
- Sehr geringe Leerstandsquote
- Stabile Nachfrage durchwachsende Bevölkerung und hohe Mietquote in Wien
- Langfristiges Wertsteigerungspotenzial in urbaner Lage

## **Ausstattung & Wohnkonzept**

- Effiziente Grundrisse mit durchdachter Raumaufteilung
- Ein- und Zweizimmerwohnungen mit Wohn-/Schlafbereich und separater Küche
- Wohnflächen optimiert für hohe Vermietbarkeit
- Trendgerechtes Wohnen auf kompakter Fläche (Micro- und Smart Living)
- Fokus auf Funktionalität, Leistbarkeit und flexible Nutzung

## **Lage & Nachfrage**

Wien zählt zu den gefragtesten Immobilienmärkten Europas mit stetigem Bevölkerungswachstum, hoher Lebensqualität und steigender Nachfrage nach Mietwohnungen.

- Der Bezirk Favoriten überzeugt durch:
- Sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (U-Bahn, S-Bahn, Bus)
- Nähe zum Hauptbahnhof Wien und schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt
- Umfangreiche Nahversorgung, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen
- Hoher Freizeitwert durch Grünflächen und Naherholungsgebiete wie den Wienerberg

Zusätzlich zeigt der Markt klar: sinkendes Angebot an Mietwohnungen bei gleichzeitig

steigenden Mieten – ein Vorteil für Anleger.

### **Kaufpreis der Vorsorgewohnungen**

Von EUR 207.000, - bis EUR 269.000, - netto zzgl. 20% Ust.

### **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 15,50 bis EUR 17,00 netto/m<sup>2</sup>

Provisionsfrei für den Kunden!

Fertigstellung: Bereits fertiggestellt

### **Jetzt investieren**

Nutzen Sie die Chance auf eine Anlegerwohnung in einem der stabilsten und gefragtesten Immobilienmärkte Österreichs. Wien bietet langfristige Sicherheit, kontinuierliche Nachfrage und attraktive Rahmenbedingungen für Investoren.

Jetzt kaufen – nachhaltig profitieren.

? Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und persönliche Beratung.

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

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 <200m

Apotheke <425m

Klinik <475m

Krankenhaus <900m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <300m

Kindergarten <275m



Universität <800m  
Höhere Schule <1.275m

**Nahversorgung**

Supermarkt <275m  
Bäckerei <175m  
Einkaufszentrum <950m

**Sonstige**

Geldautomat <200m  
Bank <200m  
Post <525m  
Polizei <525m

**Verkehr**

Bus <175m  
U-Bahn <375m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <425m  
Autobahnanschluss <2.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **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.