

**Betongold: Unbefristet vermietete Altbauwohnung zur Kapitalanlage mit 3,57% Rendite - in ruhiger Seitenstraße des 2. Bezirks**



**Objektnummer: 21914**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ybbsstraße 18
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	39,66 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	39,66 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	160.000,00 €
Provisionsangabe:	

5.760,00 € inkl. 20% USt.

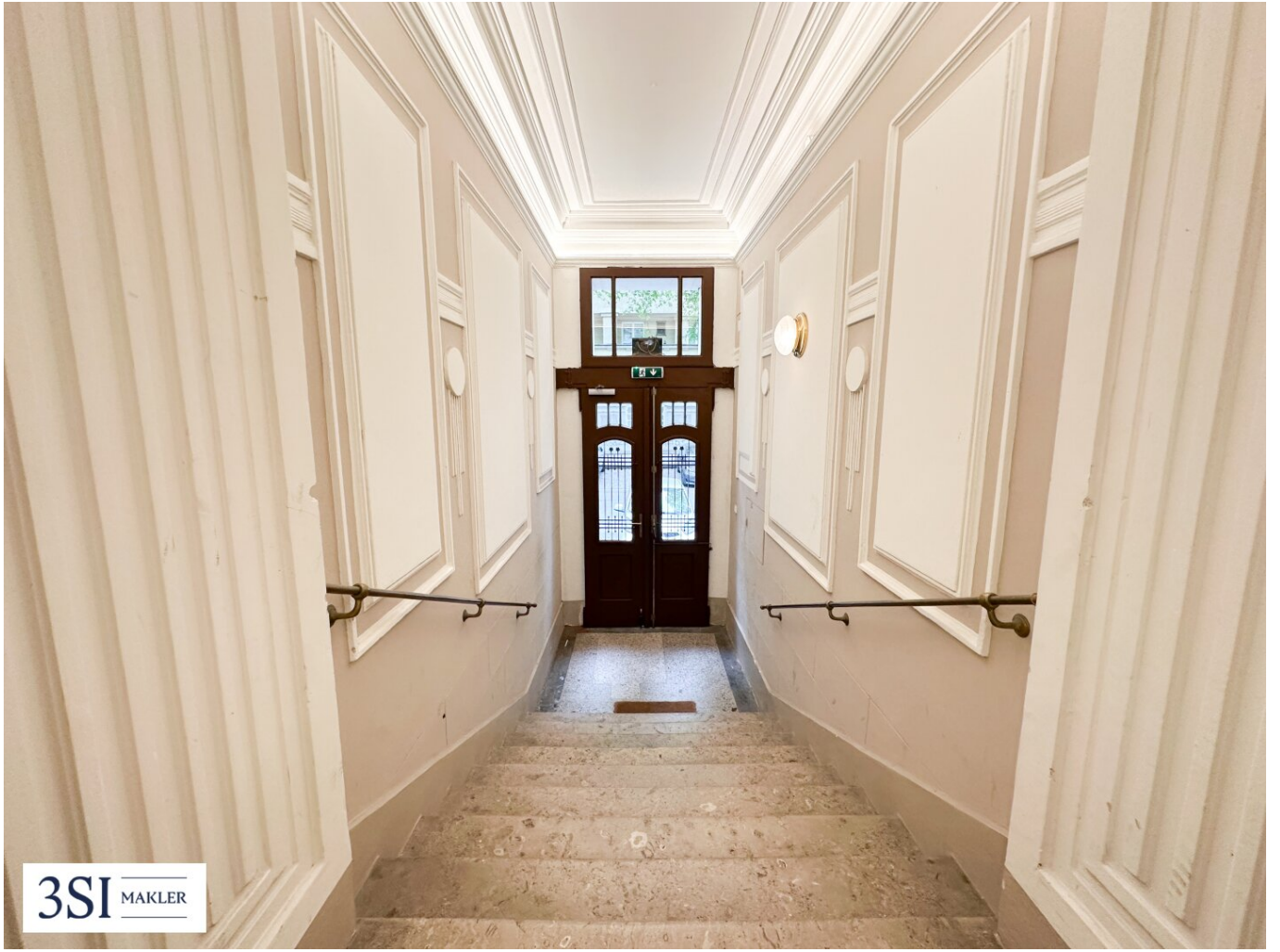
## Ihr Ansprechpartner



### Lucas Carlsen

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 80  
H +43 699 10 34 29 38  
F +43 1 607 55 80





## Objektbeschreibung

Eine unbefristet vermietete Eigentumswohnung bietet eine attraktive Kombination aus sofortigen Mieteinnahmen, langfristiger Planungssicherheit und steuerlichen Vorteilen!

### Top 24 im 2. Obergeschoß

- unbefristet vermietet
- attraktiver Einkaufspreis für zukünftige Wertsteigerungen
- regelmäßige Einnahmen sofort nach Kauf
- aktueller Netto-Hauptmietzins: EUR 476,10 / Monat
- derzeitige Rendite vor Nebenkosten von 3,57%
- Werthaltigkeit der Immobilie
- Zukünftige 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. Bei konkretem Interesse (Kaufanbotslegung) koordinieren wir gerne einen persönlichen Termin vor Ort mit dem Mieter und stellen 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. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

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 <350m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.425m

### **Kinder & Schulen**

Schule <125m  
Kindergarten <150m  
Universität <400m  
Höhere Schule <1.925m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <200m  
Einkaufszentrum <1.900m

### **Sonstige**

Geldautomat <225m  
Bank <225m  
Post <700m  
Polizei <425m

## **Verkehr**

Bus <125m

U-Bahn <275m

Straßenbahn <400m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap