

## **Betongold - sichere Kapitalanlage mit 2,76% Rendite im Herzen der Stadt mit Zukunftspotenzial**



**Objektnummer: 22138**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                  |
|-------------------|----------------------------------|
| Adresse           | Hörnesgasse 15                   |
| Art:              | Wohnung                          |
| Land:             | Österreich                       |
| PLZ/Ort:          | 1030 Wien                        |
| Alter:            | Neubau                           |
| Wohnfläche:       | 95,57 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:           | 3                                |
| Bäder:            | 2                                |
| WC:               | 1                                |
| Terrassen:        | 1                                |
| Heizwärmebedarf:  | C 57,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 545.000,00 €                     |
| Provisionsangabe: |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Krapfenbauer**

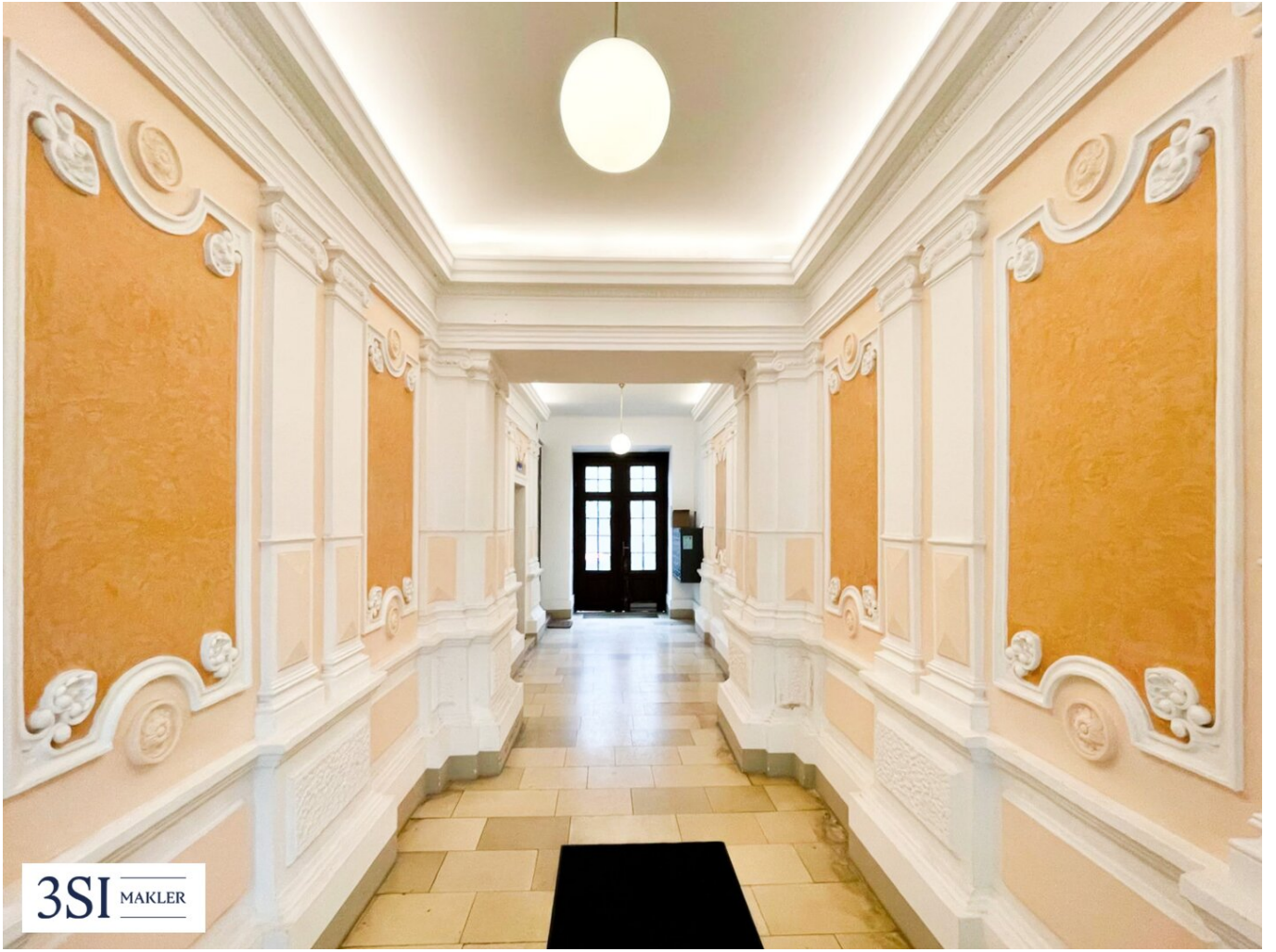
3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 57  
H +43 660 83 23 658  
F +43 1 607 55 80



Gerne stehen  
Verfügung.





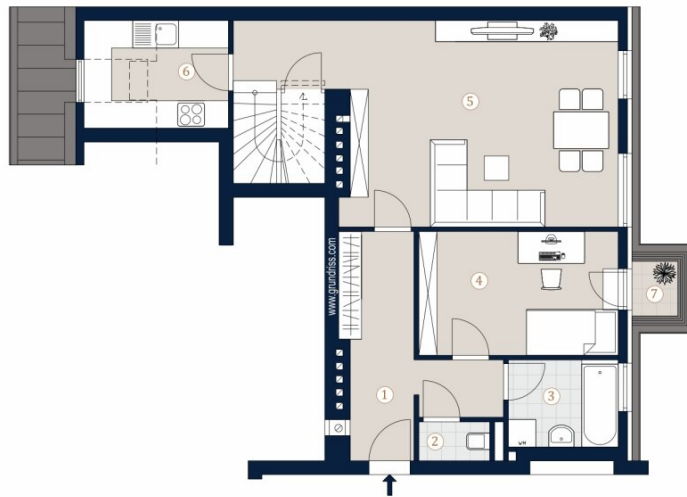


Hörnesgasse 15  
1030 Wien

Top 32 • DG

Wohnfläche 95,57 m<sup>2</sup>  
Terrasse 1,41 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 WC
- 3 Bad
- 4 Zimmer
- 5 Wohnzimmer
- 6 Küche
- 7 Terrasse



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

1. \_\_\_\_\_

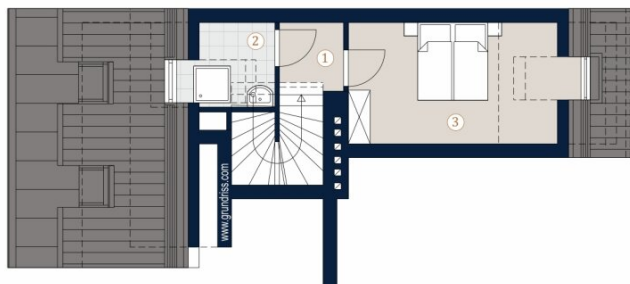
Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtags-Maße sind Rohbaumaße.

Hörnesgasse 15  
1030 Wien

Top 32 • DG

Wohnfläche 95, 57 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Bad
- 3 Zimmer



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

**3SI** MAKLER

1. \_\_\_\_\_

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtische Maße sind Rohbaumasse.

# Objektbeschreibung

## Top 32 im Dachgeschoß

Die Liegenschaft in der Hörnesgasse 15 im 3. Wiener Gemeindebezirk überzeugt durch ihre zentrale und zugleich angenehme Wohnlage in einem gewachsenen Altbauumfeld. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut: Straßenbahn- und Buslinien sind fußläufig erreichbar, ebenso die U3-Station Schlachthausgasse mit schneller Anbindung an die Innenstadt. Der Verkehrsknotenpunkt Wien Mitte (U3, U4, S-Bahn) ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt. Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten wie der Arenbergpark oder der Donaukanal befinden sich in der näheren Umgebung und tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Der klassische Wiener Altbau wird durch einen ausgebauten Dachgeschossbereich ergänzt, in dem sich die gegenständliche Maisonette-Wohnung befindet, und vereint somit Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort.

Zum Verkauf steht eine Vorsorgewohnung in attraktiver Lage des 3. Bezirks. Die unbefristet vermietete Eigentumswohnung bietet eine attraktive Kombination aus laufenden Mieteinnahmen, langfristiger Planungssicherheit und steuerlichen Vorteilen.

- unbefristet vermietet
- attraktiver Einkaufspreis für zukünftige Wertsteigerungen
- regelmäßige Einnahmen sofort nach Kauf
- aktueller Netto-Hauptmietzins: EUR 1.253,21 / Monat
- derzeitige Rendite vor Nebenkosten von 2,76 %
- 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 BGBI. 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.

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 <250m

Apotheke <275m

Klinik <400m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**



Schule <75m  
Kindergarten <175m  
Universität <800m  
Höhere Schule <425m

**Nahversorgung**

Supermarkt <225m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <325m

**Sonstige**

Geldautomat <325m  
Bank <350m  
Post <350m  
Polizei <700m

**Verkehr**

Bus <100m  
U-Bahn <325m  
Straßenbahn <225m  
Bahnhof <350m  
Autobahnanschluss <1.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap