

**Attraktive Anlegerwohnung Neubau 2018 -
Top-Infrastruktur im 20. Bezirk**



Objektnummer: 6352/2604

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,00 m ²
Nutzfläche:	61,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	360.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.918,03 €
Betriebskosten:	147,10 €
USt.:	14,71 €
Provisionsangabe:	

10.800,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



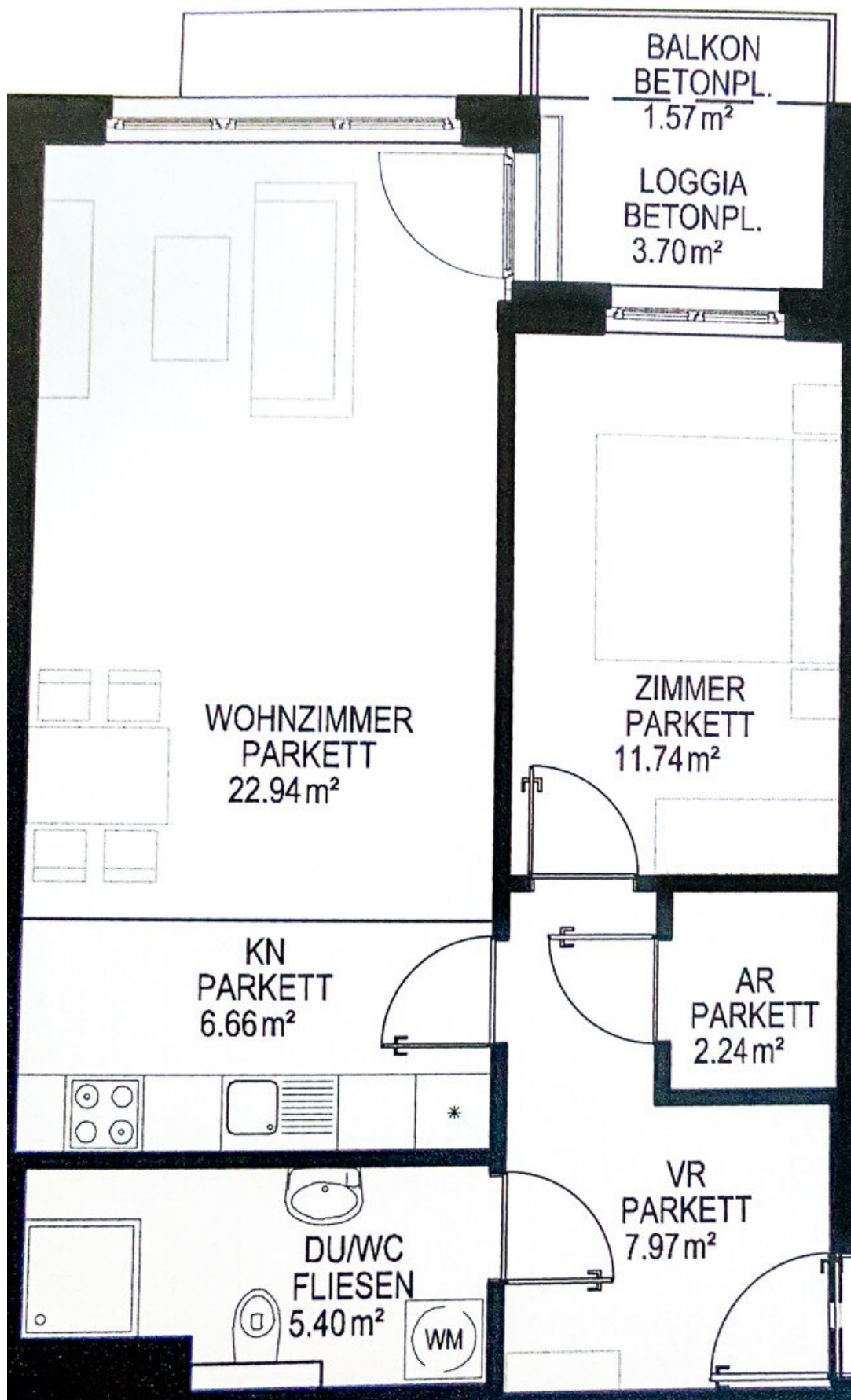
Mag. Mario Zenaty

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1









Objektbeschreibung

Dieses Objekt ist die ideale Ergänzung für jedes Immobilienportfolio, das auf Stabilität, eine moderne Bausubstanz und eine gefragte Lage setzt.

Die 57 m² große Wohnung befindet sich im 6. Obergeschoss eines 2018 neu errichteten Wohngebäudes in unmittelbarer Nähe zur U-Bahn Station Jägerstraße und ist in den ruhigen Innenhof ausgerichtet. Die Wohnung gliedert sich in ein großzügiges, helles und freundliches Wohn-/Esszimmer mit offener Küchenzeile, ein Schlafzimmer mit Ausblick in den Himmel und ein modernes Badezimmer mit Dusche und WC. Zusätzlich zum Vorraum verfügt die Wohnung über eine knapp 5m² große Loggia und einen praktischen, separaten Abstellraum.

Die Wohnung wurde im Dezember 2025 mit einem Netto-Mietzins exkl. USt von €853,- für 3 Jahre befristet vermietet und die Mieterlöse durch Beitritt eines Bürgen & Zahlers abgesichert. Dank des langfristig (noch 185 Jahre) bis zum Jahr 2210 abgesicherten Baurechtsvertrag mit dem Stift Klosterneuburg lässt sich mit dieser Immobilie ein für den 20. Bezirk sehr attraktiver Kaufpreis/m² und eine Netto-Mietrendite von rund 3% darstellen. Der angegebene Kaufpreis von €300.000,- (exkl. USt) ist ein Fixpreis und kann nicht verhandelt werden.

Beste Infrastruktur vor der Haustüre

Das Stadtviertel ist ein perfekter Ort für urbane Trendsetter, die einen gewissen Lifestyle leben. Die Wohnung ist perfekt an öffentliche Verkehrsmittel angebunden, die U-Bahn-, Straßenbahn- (Linie 5, 12, 31 und 33) und Bus-Station Jägerstraße befinden sich direkt vor der Haustüre und mit dem Fahrrad sind die Wiener City und der Donaukanal in wenigen Minuten erreichbar. Der Bezirk ist Teil des aktiven Infrastrukturentwicklungsprogramms der Stadt Wien, erst jüngst wurde mit der Verlängerung der Straßenbahnlinie 12 zur Jägerstraße eine verbesserte und direkt Anbindung an den 9. und 2. Bezirk geschaffen.

Die steigende Attraktivität der Lage dieser Investimmobilie liegt einerseits daran, dass sich direkt im Haus ein SPAR-Supermarkt befindet und andererseits an der aktuellen Trendumkehr zurück zum Einkaufen am Markt: Denn ums Eck können Ihre Mieter das Flair des belebten und preiswerten Hannover-Markts genießen – ob zum Ausklang eines erfolgreichen Tages in einem der Straßencafés oder beim Flanieren durch die Marktstände mit ihrem reichhaltigen Angebot an frischem Obst und Gemüse.

Ausstattungsmerkmale

- * moderne Einbauküche mit Marken-Geräten
- * Vollholzparkett in sämtlichen Wohnräumen, neutrale Fliesen im Badezimmer
- * 2-Scheiben-Isolierverglasung der Fenster

* Zentralheizung mit Fernwärme

* Lift, Kellerabteil, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Haus

Öffentliche Verkehrsmittel Station „Jägerstraße“

* U-Bahnlinie U6

* Straßenbahnlinien 5, 12, 31 und 33

* Buslinie B5

Hinweis: es handelt sich bei diesem Objekt um einen langfristig abgesicherten Baurechtsgrund, der Pachtvertrag mit dem Stift Klosterneuburg läuft noch 185 Jahre (bis 31. Dezember 2210).

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap