

**2-Zimmer-Wohnung in Grünruhelage – stabile Rendite von  
ca. 3,5 % in Mauer**



**Objektnummer: 5498/449**

**Eine Immobilie von Hofbauer & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	219.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	119,69 €
<b>USt.:</b>	13,72 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Emre Er**

Hofbauer & Partner Immobilien GmbH  
Hertha-Firnberg-Straße 7/3  
1100 Wien

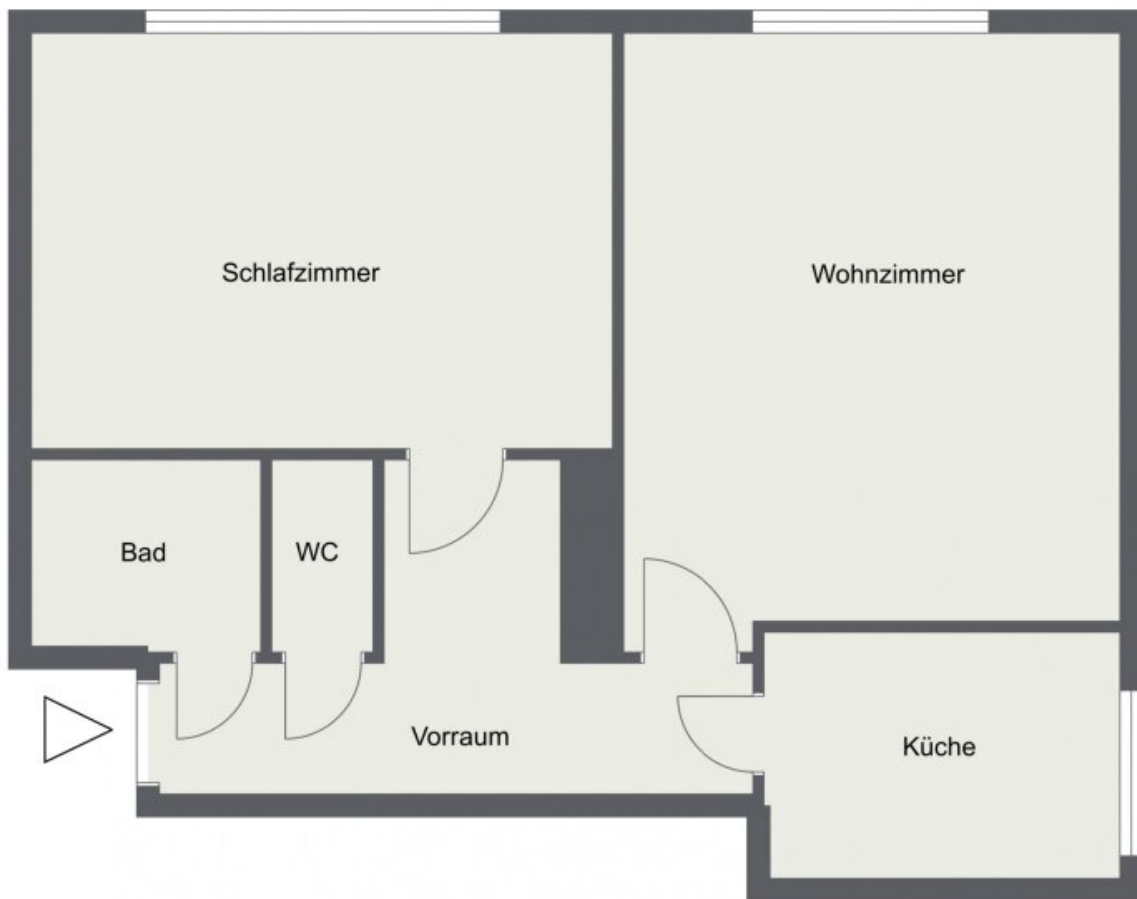
H +43 660 50 45 114

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine langfristig vermietete 2-Zimmer-Wohnung in ausgezeichneter Grün- und Ruhelage im begehrten Stadtteil Mauer. Es besteht ein befristeter Mietvertrag mit einer Laufzeit von 7 Jahren (freier Mietzins), wodurch eine laufende und gut kalkulierbare Rendite sichergestellt ist – besonders attraktiv für sicherheitsorientierte Investoren.

Die Einheit befindet sich in einer gepflegten Wohnhausanlage aus den 1960er-Jahren mit insgesamt sieben Stiegen. Die Anlage wurde 2016 umfassend saniert und präsentiert sich in sehr gutem baulichen Zustand.

Auf rund 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch eine funktionale, klar strukturierte Raumaufteilung. Alle Räume sind zentral über das Vorzimmer begehbar, wodurch eine effiziente Nutzung der Fläche gewährleistet ist. Die westseitige Ausrichtung sorgt für angenehme Lichtverhältnisse.

Die Immobilie erzielt aktuell eine Nettorendite von ca. 3,5 % und stellt damit ein solides Investment in einer der gefragtesten Wohnlagen Wiens dar.

### Wohnungsdetails & Ausstattung

- ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Zimmer, getrennt begehbar
- Großzügiges Vorzimmer
- Separate Küche
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Kellerabteil
- Gepflegte Wohnhausanlage
- Haussanierung 2016

## Preis und Detailinformation

- Kaufpreis: € 219.900,00,-
- Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
- Nettomiete: € 650,00,-
- BK: € 150,90,- (inkl. USt)
- Reparaturrücklage: € 68,20,-

## Informationen und Besichtigung:

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen **Herr Ing. Erik Hofbauer** unter [+43 \(0\) 664 23 32 280](tel:+4306642332280) oder [e.hofbauer@hofbauer-partner.at](mailto:e.hofbauer@hofbauer-partner.at) gerne zur Verfügung!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.