



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 214174

erstellt am : 07.04.2026

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 112250€

Straße:

1220 Wien

Wien Österreich

Nutzfläche: 125m²

Grundfläche: 499m²

Kontaktinformationen:

Vassilena Valkova

Tel: +43 650 5870011

vv@novel-real.at

Genießen Sie 4% Rendite ohne Aufwand ? Ihr Grundstück in Wien sorgt für dauerhaft gesicherte Einnahmen



Grundstücksdaten

1220 Wien, Kaschauerplatz 26

Grundstücksgröße: 499 m²

Grundstücksanteil 25%

Kaufpreis: 112.250.- ?
Jahresertrag: 4.491.- ?
Rendite: 4 % p.a.

Lage & Standortqualität

Die Liegenschaft befindet sich im dynamisch wachsenden Entwicklungsraum Donaustadt, in unmittelbarer Nähe zur Seestadt Aspern ? einem der größten Stadtentwicklungsprojekte Europas. Die Kombination aus hoher Lebensqualität (Grünlage) und exzellenter infrastruktureller Anbindung macht den Standort besonders attraktiv für nachhaltige Investments.

Kurzüberblick:

1220 Wien ? Kaschauerplatz 26
Wachstumsregion Donaustadt
Nähe Seestadt Aspern (starke infrastrukturelle Entwicklung)
U2-Anbindung (direkte Innenstadtverbindung)
Wiener Stadtstraße ? hervorragende Verkehrsanbindung

Hohe Standortdynamik und Wertsteigerungspotenzial

Investmentprofil

Das Objekt bietet ein strukturiertes, risikoarmes Cashflow-Investment mit langfristiger Absicherung. Die Einnahmen sind vertraglich fixiert, indexiert und bieten somit einen effektiven Schutz vor Inflation ? ideal für Anleger mit Fokus auf stabile und planbare Erträge.

Kurzüberblick:

Rendite: ca. 4 % p.a.
Langfristig gesicherte Baurechtszinseinnahmen
Indexiert (Inflationsschutz)
100 Jahre Laufzeit
Planbare, stabile Cashflows

Objekt & Nutzungskonzept

Die Liegenschaft ist hochwertig entwickelt und nachhaltig genutzt. Die Bebauung entspricht modernen energetischen Standards und sichert langfristige Standortattraktivität sowie Werthaltigkeit.

Kurzüberblick:

Grundstück in hochwertiger Parklage
Bebauung: modernes Doppelhaus
2 Niedrigenergiehäuser
Zukunftssichere Nutzung

Rechtliche Struktur & Sicherheit

Die Investitionsstruktur ist klar, transparent und rechtlich bestens abgesichert. Sämtliche Ansprüche sind erstrangig grundbücherlich sichergestellt, wodurch ein außergewöhnlich hohes Maß an Sicherheit gewährleistet ist.

Kurzüberblick (ergänzt):

Sie sind grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft
Baurechtszins im 1. Rang grundbücherlich besichert
Miteigentümerstruktur klar und rechtlich geregelt (vergleichbar mit Wohnungseigentum)
Kein operatives Risiko (kein Gebäudeeigentum)
Sehr hohe Ausfallsicherheit

Bonität des Baurechtsnehmers

Der Baurechtsnehmer ist ein wirtschaftlich starker und etablierter Marktteilnehmer, was die Stabilität der Zahlungsströme zusätzlich unterstreicht.

Kurzüberblick:

Hohe Bonität
Etablierter Wiener Rechtsanwalt
Verlässlicher Vertragspartner

Investment-Case

Dieses Investment ist ideal für alle, die ihr Geld sicher und ohne laufenden Aufwand anlegen möchten. Sie profitieren von regelmäßigen Einnahmen, ohne sich um Mieter, Reparaturen oder Verwaltung kümmern zu müssen. Gleichzeitig bleibt das Grundstück dauerhaft in Ihrem Eigentum ? eine stabile Basis für langfristigen Vermögensaufbau.

Kurzüberblick:

Regelmäßige, verlässliche Einnahmen
Langfristige Sicherheit durch vertragliche Absicherung
Inflationsschutz durch Indexierung
Kein Aufwand im Alltag
Grundstück bleibt in Ihrem Eigentum

Exit & Wiederverkauf

Auch für die Zukunft sind Sie flexibel: Durch die attraktive Lage, die klare Struktur und die laufend steigenden Einnahmen bleibt dieses Investment jederzeit gut veräußerbar. Gerade sichere und unkomplizierte Anlagen wie diese sind am Markt besonders gefragt.

Kurzüberblick:

Gute Wiederverkäuflichkeit
Laufend steigende Einnahmen durch Indexierung
Hohe Nachfrage nach sicheren Investments
Attraktive Lage in wachsender Region
Für private und institutionelle Käufer interessant

Fazit

Ein Investment, bei dem Sie ruhig schlafen können:
Keine Arbeit, kein Stress ? dafür regelmäßige Einnahmen und langfristige Sicherheit.

Grundstück im Eigentum + sicheres Einkommen = sorgenfreie Kapitalanlage

Detaillierte Unterlagen, Cashflow-Berechnungen und Vertragsdetails auf Anfrage verfügbar.

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau Vassilena Valkova telefonisch unter +43 650 58 70 011 oder per E-Mail: vv@novel-real.at.

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und

Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

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 <2.000m Apotheke <2.000m Klinik <2.500m Krankenhaus

<5.500m Kinder & Schulen
Schule <1.500m Kindergarten

<2.000m Universität <2.000m Höhere Schule

<2.500m Nahversorgung
Supermarkt <2.000m Bäckerei

<2.000m Einkaufszentrum <3.000m Sonstige
Geldautomat <3.500m Bank

<2.000m Post <2.000m Polizei <2.500m Verkehr
Bus <500m U-Bahn

<2.000m Bahnhof <2.000m Straßenbahn <2.500m Autobahnanschluss

<5.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 499m²

Nutzungsart: Privatimmobilie

Nutzfläche: 125m²

hwbwert: 37.5m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.6m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 112250€

Kontaktinformationen

Vorname: Vassilena

Nachname: Valkova

Tel.: +43 650 5870011

E-Mail: vv@novel-real.at