



Inserat ID: 139522

erstellt am : 27.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 259000€

Straße: Hannovergasse

1200 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Aldin Dacic

Tel: +43 664 10 20 156

a.dacic@hada-real.eu

Wohnfläche: 59m<sup>2</sup>

### ? Anlagewohnung mit befristetem Mieter ? 1200 Wien (Hannovergasse - gleich beim Hannovermarkt)



### Anlagewohnung mit stabilem Mietertrag ? 1200 Wien, Hannovergasse

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 5. Liftstock eines Mehrparteienhauses in gefragter Lage des 20. Bezirks direkt gegenüber dem Hannovermarkt in der Hannovergasse. Die Wohnung ist aktuell befristet vom 01.12.2024 bis zum 30.12.2027 vermietet und bietet somit eine attraktive Gelegenheit für Anleger, die auf stabile Mieteinnahmen setzen. Einzelheiten zum Mietvertrag, Mietzins und Kautions erhalten Sie bei Anfrage der Immobilie.

Die rund 59m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich in einem gutem Zustand. Sie besteht aus drei

separat begehbaren Zimmern, einer voll ausgestatteten Küche, einem Badezimmer mit Waschmaschine, einem getrennten WC sowie einem Vorraum. Zusätzlich ist ein Kellerabteil zur alleinigen Nutzung vorhanden. In einem der drei Zimmer befindet sich zurzeit die Küche - Sie können jedoch mit einer Sanierung der Wohnung eine Wohnküche erstellen und das Zimmer in der sich die Küche zurzeit befindet als eigenes Zimmer verwenden.

Beheizt wird die Wohnung über eine eigene Gasheizung. Warmwasser wird ebenfalls über die Gastherme bereitgestellt. Der Personenaufzug im Haus ist nur mit einem Schlüssel benutzbar, was zusätzliche Sicherheit gewährleistet.

Die monatlichen Mieteinnahmen belaufen sich aktuell auf 899,49??, wobei 629,25?? auf den Hauptmietzins entfallen. Die laufenden Betriebskosten inkl. Liftkosten liegen bei 269,24?? brutto, inkl. einer Reparaturrücklage von 71,47??. Der bestehende Mietvertrag ist indexgesichert und sieht einen Kündigungsverzicht des Mieters für die ersten 12 Monate vor.

Die Wohnung liegt direkt am Hannovermarkt, einer beliebten Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur. Die U6-Station Jägerstr. sowie Friedensbrücke sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in der Nähe. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheke, Schulen und Kindergärten, sowie der Markt sind fußläufig erreichbar.

Diese Immobilie eignet sich ideal als langfristige Wertanlage mit sofortigem Mietertrag und guter Vermietbarkeit durch Lage, Grundriss und Zustand.

Kontakt:

Herr Aldin Dacic

00436641020156

Konz. Immobilienmakler && Baugewerbetreibender

Geschäftsführer && Gesellschafter

Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass wir nur Anfragen mit Vor- und Nachname und Telefonnummer entgegennehmen können. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer/Mieter und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Wir möchten darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches und familiäres Nahverhältnis zum Abgeber besteht. Manche Bilder wurden AI modifiziert. Machen Sie sich am Besten selbst ein Bild von der angebotenen Immobilie.

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 &lt;250m  
Apotheke &lt;250m  
Klinik &lt;1.000m  
Krankenhaus &lt;1.500m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;250m  
Universität &lt;750m  
Höhere Schule &lt;750m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;250m  
Bäckerei &lt;250m  
Einkaufszentrum &lt;1.250m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;250m  
Bank &lt;250m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;250m  
U-Bahn &lt;500m  
Straßenbahn &lt;250m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;1.250m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 59m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

## Preisinformationen

Kaufpreis: 259000€

Nebenkosten: 153.43€

## Kontaktinformationen

Vorname: Aldin

Nachname: Dacic

Tel.: +43 664 10 20 156

E-Mail: a.dacic@hada-real.eu