



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 139522

erstellt am : 27.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 249000€

Straße: Hannovergasse

1200 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Herr Aldin Dacic

Tel:

aldin.dacic@hada-real.eu

Wohnfläche: 59m<sup>2</sup>

### ? Anlagewohnung mit stabilem Mietertrag in Top-Lage ? 1200 Wien, Hannovergasse



Zum Verkauf steht eine gepflegte 3-Zimmer-Anlagewohnung im 5. Liftstock eines Mehrparteienhauses in gefragter Lage des 20. Bezirks ? direkt beim Hannovermarkt.

Die Wohnung ist aktuell befristet vermietet (01.12.2024 ? 30.11.2027) und eignet sich ideal für Anleger, die auf sofortige und stabile Mieteinnahmen setzen. Details zum Mietvertrag, Mietzins und zur Kautionsübermittlung wir gerne auf Anfrage.

? Wohnungsdetails

Wohnfläche: ca. 59 m<sup>2</sup>  
3 separat begehbare Zimmer  
Küche (derzeit in einem Zimmer integriert)  
Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss  
separates WC  
Vorraum  
Kellerabteil

Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand. Durch eine mögliche Anpassung des Grundrisses kann eine moderne Wohnküche geschaffen werden, wodurch sich zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten ergeben.

? Ausstattung & Technik

Gasetagenheizung (auch Warmwasser)  
Lift im Haus (zugangsbeschränkt mittels Schlüssel)  
gepflegtes Mehrparteienhaus

? Eckdaten zur Veranlagung

Monatliche Gesamtmiete: ? 899,49  
Hauptmietzins: ? 629,25  
Betriebskosten inkl. Lift: ? 269,24 brutto  
Reparaturrücklage: ? 71,47 (inkludiert)  
Indexgesicherter Mietvertrag  
Kündigungsverzicht des Mieters (erste 12 Monate)

? Sofortiger Cashflow bei gleichzeitigem Entwicklungspotenzial

? Lage

Die Wohnung liegt in ausgezeichneter Lage direkt am Hannovermarkt, einer der beliebtesten Wohngegenden im 20. Bezirk.

U6 Jägerstraße & Friedensbrücke in unmittelbarer Nähe  
Straßenbahn & Bus fußläufig erreichbar  
Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Schulen & Kindergärten direkt vor Ort  
sehr gute Vermietbarkeit durch Infrastruktur & Nachfrage

? Fazit

Eine ideale Anlegerwohnung mit:

stabilem Mietertrag  
sehr guter Lage  
optimalem Grundriss  
Entwicklungspotenzial

? Kontakt

Aldin Dacic  
? 0664 1020156  
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: 249000€

Nebenkosten: 182.41€

## Kontaktinformationen

Vorname: Herr Aldin

Nachname: Dacic

E-Mail: [aldin.dacic@hada-real.eu](mailto:aldin.dacic@hada-real.eu)