



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 128760

erstellt am : 17.02.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 155000€

Straße:

1110 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Nikolaus Kronabitter

Tel: +436642540410

nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at

Wohnfläche: 30.71m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 30.71m<sup>2</sup>

## HOCHWERTIG SANIERT! Sicheres Einkommen und historisches Flair: Vermietete Wohnung in 1110 Wien ? 2,46% Rendite und Altbauqualität!



## HOCHWERTIG SANIERT! Sicheres Einkommen und historisches Flair: Vermietete Wohnung in 1110 Wien ? 2,46% Rendite und Altbauqualität!

Dieses neurenovierte Anlageobjekt bietet ein überzeugendes Investment in einer stark nachgefragten Wohngegend im 11. Wiener Bezirk Simmering. Die gut geschnittene Wohnung kombiniert modernes Wohnen mit exzellenter Infrastruktur und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial.

Die ca. 31 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung präsentiert sich nach der Renovierung in einem neuwertigen Zustand. Sie umfasst zwei helle Wohnräume, eine moderne Einbauküche mit Kühlschrank sowie ein gepflegtes Badezimmer mit WC. Die funktionale Raumaufteilung bietet genügend Platz für unterschiedliche Wohnkonzepte.

Attraktive Vermietungssituation: Die Wohnung ist seit dem 18.11.2024 auf die Dauer von 3 Jahren vermietet. Mit einer jährlichen Rendite von 2,46 % stellt sie eine ausgezeichnete und sichere Anlageoption dar.

Die Lage im 11. Bezirk Simmering besticht durch eine perfekte Mischung aus urbanem Wohnen und Grünflächen. Die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufszentren und Freizeiteinrichtungen garantiert eine ausgezeichnete Lebensqualität.

Facts:

Lage: Zentraler Standort im 11. Bezirk, Simmering ? einem aufstrebenden Wohngebiet in Wien.

Größe: Gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung inklusive moderner Küche.

Zustand: Neurenoviert mit hochwertigen Materialien und funktionstüchtigen Installationen.

Ausstattung: Einbauküche mit Kühlschrank.

Rendite: Hohe Sicherheit durch bestehende Vermietung mit 2,46 % Rendite.

Highlights:

Modern renoviert: Die Wohnung wurde kürzlich renoviert.

Funktionale Raumaufteilung: Zwei großzügige Wohnräume, ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Hochwertige Ausstattung: Moderne Einbauküche mit Kühlschrank ? ideal für Mieter, die einziehen und sich wohlfühlen möchten.

Top-Zustand: Alle Zu- und Ableitungen (Wasser, Abwasser, Elektro) befinden sich in einwandfreiem Zustand.

Geringe Folgekosten: Durch den neuwertigen Zustand sind in naher Zukunft keine Investitionen notwendig.

Begehrte Wohnlage: Simmering bietet eine hervorragende Kombination aus urbanem Leben und Grünflächen.

Ausgezeichnete Infrastruktur: Nahversorgung, Bildungseinrichtungen und medizinische Versorgung befinden sich in der unmittelbaren Umgebung.

Exzellente Verkehrsanbindung: Straßenbahnen, Busse und die U-Bahn-Linie U3 verbinden die Wohnung perfekt mit der Innenstadt.

Naherholungsgebiete: Parks und Freizeitmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.

Langfristige Wertsteigerung: Simmering entwickelt sich zu einer der gefragtesten Lagen für Immobilien in Wien.

Nutzen Sie die Chance und sichern Sie sich diese hervorragende Anlageimmobilie mit attraktiver Rendite. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und eine Besichtigung!

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten ? damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen

Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

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

## Eckdaten

Wohnfläche: 30.71m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 30.71m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 30m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.78m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 155000€

Nebenkosten: 69.63€

## Kontaktinformationen

Vorname: Nikolaus

Nachname: Kronabitter

Tel.: +436642540410

E-Mail: nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at