



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 128729

erstellt am : 17.02.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 225000€

Straße: Speisinger Straße

1130 Wien, Hietzing

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Doris Rotschopf

Tel:

rotschopf@immobilien-rot.at

Wohnfläche: 38.36m<sup>2</sup>

## PERFEKTES INVESTMENT! VERMIETETE NEUBAUWOHNUNG IN LAINZ



## INVESTOREN-ANGEBOT! LIEBEVOLL SANIERTES NEUBAUEIGENTUM IN LAINZ

Diese hochwertig sanierte Anlagewohnung im 3. Liftstock in einer gepflegten Wohnhausanlage aus den 70er Jahren ist eine attraktive Investitionsmöglichkeit! Die Wohnung ist seit 09/2024 auf 5 Jahre vermietet und bietet Ihnen eine Jahresnettomietertag von knapp EUR 6.000,-, was einer Rendite von ca. 2,4 % entspricht. Mit 38,36 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist die Wohnung ein wahres Raumwunder und überzeugt unter anderem durch die sonnige Lage und der Blick auf einen wunderschönen, alten Baumbestand vor den Wohnungsfenstern, versprüht einen südländischen Charme und heißt jeden Besucher sofort beim Eintreten willkommen.

Das geräumige Wohnschlafzimmer mit seiner verbauter Loggia ist mit hochwertigen Eichenparketten ausgestattet. Die maßgeschneiderte Einbauküche mit seiner Kochinsel ist das Herzstück der Wohnung. Hier findet Sie eine komplette Küchenausstattung mit Kühlschrank, Geschirrspüler, E-Herd mit Ceranfeld und Backrohr und Dunstabzug. Weiters überzeugen die maßgefertigten Einbauschränken, die für viel Stauraum sorgen.

Das Badezimmer ist schlicht elegant und in neutralen Wand- und Bodenfliesen gestaltet - ausgestattet mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluß sowie einer Handtuchheizung.

Im Eingangsbereich finden Sie ausreichend Platz für Ihre Garderobe ? hier ist alles durchdacht gestaltet und auf Komfort ausgelegt.

Beheizt wird sie mit einer Hauszentralheizung - die monatlichen Akontokosten dafür belaufen sich auf EUR 27,- und werden 1x jährlich abgerechnet.

#### FAKTEN:

- Generalsaniert 2023
- Befristet vermietet bis 09/2029
- Jahresnettomietnertrag: ? 5.850,-
- Freier Mietzins, ideal zur Vermietung
- Wohnfläche: ca. 38,36 m<sup>2</sup> - 3. Liftstock
- Hochwertig geölter Eichenparkettboden
- Maßgefertigte Einbauküche
- Badezimmer mit bodentiefer Dusche, Waschbecken, Handtuchheizung, extra Toilette
- Warmwasseraufbereitung über Elektroboiler
- Kellerabteil

Ein echtes "Rundum-sorglos-Investment"; hochwertig saniert, gut vermietet und mit gehobener Ausstattung ? diese Wohnung bietet Ihnen ein attraktives Anlageobjekt ohne großen Aufwand.

#### AUSSTATTUNG:

- geölte Eichenparkettböden
- moderne Keramikfliesen
- neue Kunststofffenster
- maßgefertigte Tischler-Küche mit Kochinsel
- maßgefertigte Einbauten in Garderobe, Wohnschlafraum (Einbaukleiderschrank) und Toilette
- Kabel-TV-Anschluß

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe für Rückfragen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

Wir ersuchen Sie um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposé die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Aufklärung des Rücktrittsrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Dies ist eine seit 13.06.2014 geänderte

Konsumentenschutzbestimmung nach den EU Verbraucherrechte-Richtlinien. Nach Ihrer schriftlichen Anfrage erhalten Sie die entsprechenden Unterlagen von uns, um deren Bestätigung wir Sie bitten. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung mit Frau Doris Rotschopf unter 0664 302 30 53. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung d.h. Besichtigung vom Objekt zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass die Firma Immobilien Rot, Doris Rotschopf als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz). Nachgezeichnete Pläne können von den Originalplänen abweichen und sind eventuell nicht maßstabgetreu. Verträge, die nicht in der jeweiligen Muttersprache verfasst sind, sind vom Mieter selbst in die jeweilige Sprache zu übersetzen. Gerichtsstand: Wien

Datenschutz-Grundverordnung, 25. Mai 2018: Ihre personenbezogenen Kundendaten werden von uns zum Zwecke der Vertragserfüllung erfasst, gespeichert und verarbeitet. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;250m  
Apotheke &lt;1.000m  
Klinik &lt;500m  
Krankenhaus &lt;750m  
Kinder & Schulen  
Schule &lt;250m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;2.250m  
Höhere Schule &lt;4.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;250m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;3.250m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;250m  
Bank &lt;250m  
Post &lt;250m  
Polizei &lt;1.000m  
Verkehr  
Bus &lt;250m  
U-Bahn &lt;2.500m  
Straßenbahn &lt;250m  
Bahnhof &lt;750m  
Autobahnanschluss &lt;3.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 38.36m<sup>2</sup>

Zimmer: 1

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 91m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.9m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Em<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 225000€

Nebenkosten: 111.61€

## Kontaktinformationen

Vorname: Doris

Nachname: Rotschopf

E-Mail: [rotschopf@immobilien-rot.at](mailto:rotschopf@immobilien-rot.at)