

URBAN 4! INVESTMENT!



Objektnummer: 5606

Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1920
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	729,00 m ²
Nutzfläche:	1.600,00 m ²
Kaufpreis:	5.300.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Jochen Schön

Fermoso Immobilientreuhand GmbH
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10
1030 Wien

T +43 676 733 7206

H +43 676 733 7206

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



IMMOBILIENREHAND
fermoso

Objektbeschreibung

Mit einer **Wohnnutzfläche von 729m²** bietet dieses Zinshaus eine großzügige Wohnfläche für potenzielle Mieter. Das Gebäude ist ein **Erstbezug** und bietet daher eine moderne Ausstattung mit hochwertigen Materialien. Ein besonderes **Highlight** sind die **großen Fenster**, die nicht nur für viel natürliches Licht sorgen, sondern auch einen atemberaubenden **Grünblick** bieten. Hier können Ihre zukünftigen Mieter entspannen und den Stress des Alltags vergessen. Die Wohnungen sind mit Fliesen und Parkett ausgestattet, was nicht nur für ein elegantes und modernes Erscheinungsbild sorgt, sondern auch für eine einfache Reinigung und Pflege. Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet modernste Geräte und viel Stauraum. Die Wohnungen verfügen außerdem über eine **Fußbodenheizung**, die für eine angenehme Wärme im Winter sorgt.

Highlights des Objektes

- hohe steuerliche Begünstigungen
- Nettoertrag nach Steuer 3,6% p.a.
- hohe Abschreibungen
- Persönliche Grundbucheintragung
- Geplanter Baubeginn Jänner 2026
- Gemeinschaftliche Vermietung (Mieterpool)
- Inflationsschutz durch Anpassung der Mieten an den Verbraucherschutz
- Förderung der Stadt Wien
- Zuschüsse
- Mindestbeteiligung 2%

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m

Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap