

**Anlegerwohnung mit solidem, unbefristetem  
Mietverhältnis. Sofortige Mieteinnahmen!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 10424**

**Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kahlenberger Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2006
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,25 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	55,89 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 43,14 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	176,34 €
USt.:	17,63 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martina Schütz**

Accenta Immobilien e.U.  
Georg-Sigl-Gasse 1/3  
1090 Wien





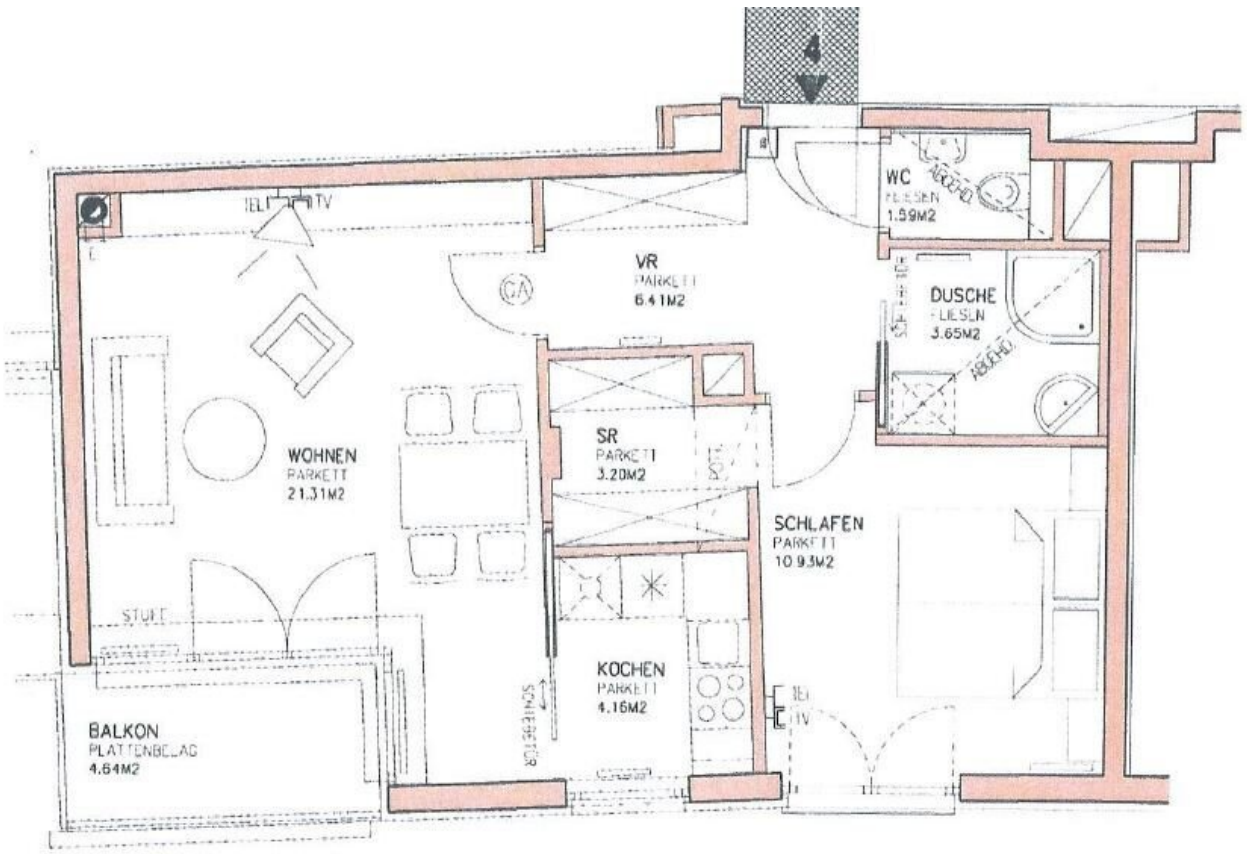












## Objektbeschreibung

Diese charmante, Top gepflegte 2-Zimmer Wohnung befindet sich im 1. Stock eines Neubaus aus 2006, mit Ausrichtung in den grünen, ruhigen Innenhof.

Sie verfügt über einen Balkon mit 4,64m<sup>2</sup>. Die hochwertige Ausstattung umfasst die moderne Küche und Einbauschränke.

**Die Wohnung ist an einen seriösen, zuverlässigen Mieter, unbefristet vermietet.  
Stand 01/2025: Die Mieteinnahmen betragen derzeit € 788,17 netto. Jahres Nettomiete € 9.458,04.**

**Kaufpreis beträgt € 299.000,- netto zzgl. 20% Umsatzsteuer.**

**Ein Garagenplatz kann optional erworben werden.**

**Der Kaufpreis für den Garagenplatz beträgt € 25.000,- netto zzgl. 20% Umsatzsteuer. Die Mieteinnahmen für den Garagenplatz betragen Stand 01/2025 € 103,44 netto. Jahres Nettomiete € 1.241,28**

Die Umsatzsteuer können sich Anleger als Vorsteuer vom Finanzamt rückerstatten lassen. Dieses Objekt ist rein zu Anlagezwecken und nicht zur Eigennutzung gedacht.

### Ihre Vorteile:

- Attraktive, langfristige Anlagemöglichkeit
- Passives Einkommen
- Auf Wunsch Vermietungs-Service. Kein Zeitaufwand für Sie bei einer Neuvermietung
- Grundbücherliche Sicherheit

Potenzial Rendite Steigerung durch Index geschützten Mietvertrag.

### Lage und Umgebung:

Die Kahlenberger Straße liegt inmitten des alten Ortskern von Nussdorf nahe zum Nußdorfer Platz.

Die benachbarten Weinberge bieten die Möglichkeit zu ausgedehnten Spaziergängen. In nächster Umgebung liegt auch die beliebte Heurigen-Gegend Grinzing.

Die Innenstadt kann direkt mit der Straßenbahn Linie D oder der S-Bahn von Nußdorfer Bahnhof aus erreicht werden.



**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://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Sie wollen auch Ihre Immobilien Verkaufen oder Vermieten?

Accenta Immobilien - Ihr Partner für Immobilienvermittlung

[www.accenta-immo.at](http://www.accenta-immo.at)

01/997 12 93

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <2.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap