

# **Wohnungspakete für Investoren! Vermietete Neubauwohnungen Nähe Matzleinsdorfer Platz!**



**Objektnummer: 43710**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Adresse                       | Sonnleithnergasse                       |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1993                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 167,89 m <sup>2</sup>                   |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 35,38 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,15                           |
| Kaufpreis:                    | 750.000,00 €                            |
| Provisionsangabe:             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

T +4315127690 DW 411  
H +43664 83 73 481

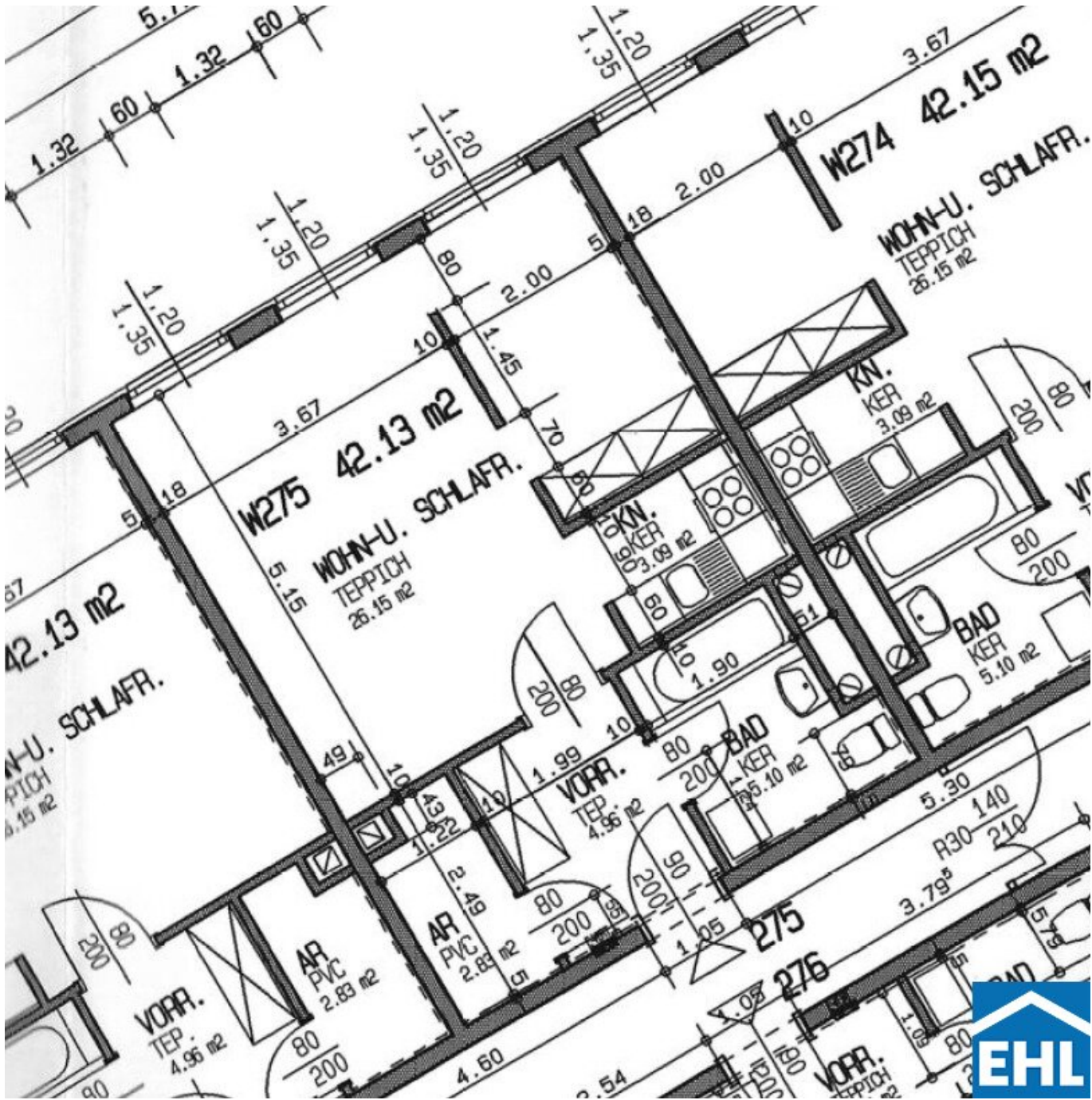
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.











## Objektbeschreibung

In einem Neubau aus dem Jahr 1993 bieten wir kleinere Wohnungspakete für Investoren an. Alle Einheiten sind aktuell vermietet, sodass Sie direkt bei Erwerb bereits Mieteinnahmen lukrieren!

In guter Lage des 10. Bezirks - Nähe Hauptbahnhof bzw. Matzleinsdorfer Platz - gelegen, eignen sich die Wohnungen hervorragend zur Vermietung (Wohnungseigentum ist begründet!)

### Das Projekt

- Wohnhausanlage (Baujahr 1993) mit gesamt 318 Wohneinheiten
- Keine Mietzinsbeschränkungen!
- Hauseigene Tiefgarage
- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Ein Kellerabteil pro Wohnung

### Die Paket

- 4 Wohnungspakete mit jeweils 4 Wohnungen
- Wohnungsgrößen zwischen 41 und 53 m<sup>2</sup>
- Unbefristete, teilweise befristete Mietverträge
- Nettomieteträge zwischen EUR 10,64 und EUR 13,50/m<sup>2</sup>
- **Erzielbare Renditen von etwa 3%!**

### PAKET S:

| TOP | ZIMMER | WOHNFLÄCHE            | STATUS                |
|-----|--------|-----------------------|-----------------------|
| 68  | 1,5    | 41,54 m <sup>2</sup>  | unbefristet vermietet |
| 268 | 1,5    | 412,11 m <sup>2</sup> | unbefristet vermietet |
| 275 | 1,5    | 42,12 m <sup>2</sup>  | unbefristet vermietet |
| 277 | 1,5    | 42,12 m <sup>2</sup>  | unbefristet vermietet |

### PAKET T:

| TOP | ZIMMER | WOHNFLÄCHE           | STATUS                |
|-----|--------|----------------------|-----------------------|
| 227 | 1,5    | 42,17 m <sup>2</sup> | unbefristet vermietet |
| 280 | 1,5    | 41,59 m <sup>2</sup> | unbefristet vermietet |
| 291 | 1,5    | 42,17 m <sup>2</sup> | unbefristet vermietet |
| 283 | 1,5    | 42,13 m <sup>2</sup> | unbefristet vermietet |



## PAKET U:

| TOP | ZIMMER | WOHNFLÄCHE           | STATUS                             |
|-----|--------|----------------------|------------------------------------|
| 52  | 1,5    | 42,17 m <sup>2</sup> | befristet vermietet<br>bis 10/2026 |
| 215 | 1,5    | 42,12 m <sup>2</sup> | befristet vermietet<br>02/2027     |
| 264 | 1,5    | 12,13 m <sup>2</sup> | befristet vermietet<br>03/2026     |
| 286 | 2      | 53,43 m <sup>2</sup> | befristet vermietet<br>05/2025     |

| TOP | ZIMMER | WOHNFLÄCHE           | STATUS                         |
|-----|--------|----------------------|--------------------------------|
| 42  | 2      | 48,30 m <sup>2</sup> | befristet vermietet<br>12/2026 |
| 225 | 1,5    | 42,17 m <sup>2</sup> | befristet vermietet<br>06/2025 |
| 251 | 1,5    | 41,59 m <sup>2</sup> | befristet vermietet<br>01/2027 |
| 300 | 1,5    | 41,55 m <sup>2</sup> | befristet vermietet<br>06/2026 |

*Der Kaufpreis variiert je nach Paket - gerne senden wir Ihnen auf Anfrage weiterführende Informationen zu.*

## Öffentliche Anbindung & Infrastruktur

- **5 Gehminuten entfernt vom Verkehrsknotenpunkt „Matzleinsdorfer Platz“**
  - Buslinie 14A – u.a. zur Station „Pilgramgasse“ (U4) oder „Keplerplatz“ und „Reumannplatz“ (U1)
  - Straßenbahnlinie 1 – u.a. zur Station „Schwedenplatz“ (U1, U4) & „Schottenring“ (U2, U4)
  - Straßenbahnlinie 6 – u.a. zur Station „Westbahnhof“ (U3, U6) & „Simmering“ (U3)
  - Straßenbahnlinie 18 - u.a. zur Station „Hauptbahnhof“ (U1) & Schlachthausgasse (U3)

- Erstklassige Infrastruktur: Namhafte Supermarktfilialen und andere Geschäfte des täglichen Bedarfs (u.a. eine Apotheke) finden sich nur wenige Gehminuten entfernt
- Direkt neben der Liegenschaft befindet sich der Waldmüllerpark, der sich für Aktivitäten im Freien anbietet.

### **Vermittlungsprovision: 3% vom Kaufpreis**

Der Verkauf erfolgt ohne ausgewiesener Umsatzsteuer!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap