

## GEYLINGGASSE - IDEALES INVESTMENT - 2,8% Rendite



EINRICHTUNGSBEISPIEL

**Objektnummer: 1487**

**Eine Immobilie von WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 109,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,07
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	107,51 €
<b>USt.:</b>	10,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

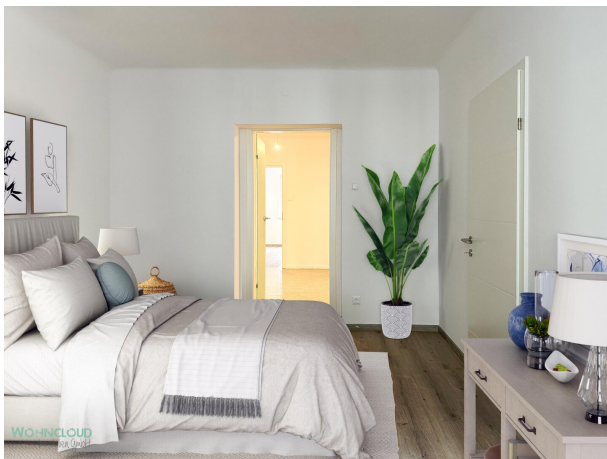


**Julia Götz-Schmerschneider**

WOHNCLOUD IMMOBILIEN GMBH  
Lainzer Straße 131, EG GL 2+4



WO:IN:LOUD



WO:IN:LOUD



WO:IN:LOUD















## Objektbeschreibung

### GEYLINGGASSE - IDEALES INVESTMENT - 2,8% Rendite

WOHNCLOUD... DIE MIT DEM FRISCHEN WIND UND DEN SCHMUCKSTÜCKEN

Unsere charmante Wohnung in der Geylinggasse ist **befristet vermietet, bis zum 14.10.2029** und somit das perfekte Anlageobjekt mit stabilen Mieteinnahmen und attraktiver Rendite. Mit einer ausgezeichneten Vermietungssituation und 2,8 % Rendite, ist diese Wohnung ideal für Kapitalanleger.

Die **Wohnung liegt im ersten Liftstock** und bietet eine ruhige, zentrale Lage. Auch praktisch: Ein Fahrradabstellplatz und ein trockenes Kellerabteil, sind bequem erreichbar und sorgen für zusätzlichen Komfort.

#### Ein Blick in Top 4

Beim Eintritt in die Wohnung, erwartet Sie ein großzügiger Vorraum, von dem aus alle Räume zugänglich sind – ein echter gesellschaftlicher Mittelpunkt, der vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Der Raum ist so geräumig, dass er sich ideal als Essbereich oder Homeoffice-Platz, anbietet.

**Die Küche**, mit Fenster , bietet einen angenehmen Blick in den grünen Innenhof – der perfekte Ort, um beim Kochen ein wenig Natur zu genießen.

Neben dem WC, im Eingangsbereich, finden Sie das **ansprechende Badezimmer** mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und Warmwasserspeicher.

**Wohnzimmer und Schlafzimmer** sind hell und großzügig und mit neu verlegtem Laminatboden, ausgestattet. Hier wohnen Sie oder Ihre Mieter, komfortabel und gemütlich.

Die Wohnung wird mittels **Infrarotheizung** beheizt – eine nachhaltige, wartungsfreie Alternative ohne Gas oder Öl. Die angenehme Wärme ist sofort spürbar und sorgt für ein kuscheliges Wohlfühlklima.

**Bitte beachten Sie, dass Besichtigungen aufgrund des aufrechten Mietverhältnisses nur in Ausnahmefällen möglich sind. Daher haben wir für Sie einen 360-Grad-Rundgang erstellt: [360 Grad Rundgang](#).** So können Sie sich in aller Ruhe einen umfassenden Eindruck verschaffen. Und bei Finanz- oder Investitionsfragen sind wir natürlich für Sie da.

Schauen Sie sich gerne die Lage an: [INTERAKTIVER LAGEPLAN](#)

#### FAKTEN:

- Befristet vermietet bis 14.10.2029

- 2,5 Zimmer
- 65 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- Neue Einbauküche
- Ruhige, zentrale Lage mit bester Verkehrsanbindung
- Neu saniert
- Infrarotheizung
- Kellerabteil
- 2,8 % Rendite
- Jahresnettomiettertrag: € 9.586,20

## **WOHN-CLOUD FAZIT:**

Eine gut geschnittene, einladende Wohnung – perfekt als Anlageobjekt mit zuverlässiger Rendite und langfristiger Perspektive.

Ihr Wohncloud Team

... DIE MIT DEM FRISCHEN WIND UND DEN SCHMUCKSTÜCKEN

Wir freuen uns auf SIE!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap