

**| GUT ANGEBUNDEN | ALTERSVORSORGE |  
UNBEFRISTET VERMIETET**



**Objektnummer: 1144723**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pasettistraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1904
Wohnfläche:	48,59 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	48,59 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 132,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,27
Kaufpreis:	106.900,00 €
Betriebskosten:	151,60 €
USt.:	18,12 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Nicolas Putzler

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39  
1010 Wien

T +43 660 302 61 70  
H +43 660 302 61 70  
F +43 1 35 600 10







DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

### Charmante Altbauwohnungen nahe der U1-Station Handelskai – 20. Bezirk

**Objektbeschreibung:** Zum Verkauf stehen sechs klassisch charmante Altbauwohnungen in einem gepflegten Gebäude im 20. Wiener Gemeindebezirk, unweit der U1-Station Handelskai. Das Gebäude präsentiert sich mit einer kürzlich sanierten Fassade und einem gut erhaltenen Stiegenhaus, das den typischen Wiener Altbaucharakter bewahrt. Ein Personenlift sorgt für zusätzlichen Komfort. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und das Dach in einem sanierten Zustand, was die langfristige Wertentwicklung der Immobilie unterstützt. Die unbefristete Vermietung aller sechs Wohnungen garantiert eine beständige und sichere Einnahmequelle – ideal für Anleger und zur Altersvorsorge.

#### Lage:

Die Wohnungen befinden sich im 20. Bezirk, in direkter Nähe zur U1-Station Handelskai. Die Lage bietet eine schnelle und bequeme Anbindung an das Wiener Stadtzentrum sowie zahlreiche Naherholungsgebiete entlang der Donau. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote, die das Wohnumfeld besonders attraktiv machen.

#### Details der Wohnungen

- **Top 9:** Diese Wohnung umfasst 46 m<sup>2</sup> und erzielt eine monatliche Netto-Hauptmiete (HMZ) von 69,27 €. Die kompakte Größe und die Aufteilung sind ideal für Singles oder Paare.
- **Top 18:** Die Wohneinheit mit einer Fläche von 49 m<sup>2</sup> erzielt eine Netto-HMZ von 191,61 € und bietet eine gute Vermietbarkeit für verschiedene Mietergruppen.
- **Top 29:** Die größte Wohnung im Gebäude erstreckt sich über 78 m<sup>2</sup> und erzielt eine attraktive Netto-HMZ von 309,52 €. Sie eignet sich besonders gut für Familien.
- **Top 35:** Diese Einheit mit einer Fläche von 42 m<sup>2</sup> ist mit einer Netto-HMZ von 127,49 € vermietet und ist optimal für eine stabile Rendite.
- **Top 36:** Die kompakte Wohnung mit 33 m<sup>2</sup> erzielt eine Netto-HMZ von 45,64 €, ideal für Alleinstehende.
- **Top 37:** Ebenfalls mit 33 m<sup>2</sup> bietet diese Wohneinheit eine Netto-HMZ von 49,44 € und rundet das Angebot mit einer weiteren stabilen Vermietung ab.

## Besonderheiten des Objekts:

- **Renovierte Fassade und Dach** – Minimale Instandhaltungskosten und hohe Wertstabilität.
- **Lift vorhanden** – Komfortabler Zugang zu allen Etagen.
- **Unbefristet vermietete Wohnungen** – Langfristige und gesicherte Mieteinnahmen.
- **Attraktive Lage im 20. Bezirk** – Nähe Handelskai und gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

## DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

## Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben



basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap