

**Befristet vermietete Anlegerwohnung nahe Bahnhof  
Floridsdorf**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 128502**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien, Floridsdorf / Wien 21., Floridsdorf
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	47,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 67,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,40
<b>Kaufpreis:</b>	196.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	119,42 €

## Ihr Ansprechpartner



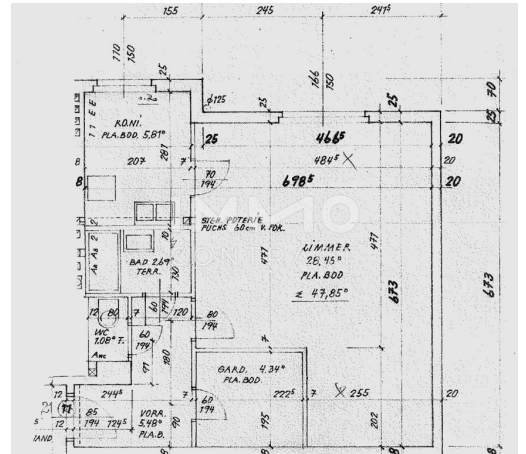
### **Martin Steininger**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

H +43 676/841 420-562

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





## Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1965, das 2015 umfassend thermisch saniert wurde. Auf 47,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet diese 2-Zimmer-Wohnung eine ideale Kombination aus funktionaler Raumaufteilung und ruhiger Lage mit Blick auf einen grünen Innenhof. Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss des Hauses, das mit einem Aufzug ausgestattet ist, und eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer nach Ablauf des bestehenden Mietverhältnisses. Die Wohnung besticht durch ihren hellen und freundlichen Charakter. Die nordöstliche Ausrichtung sorgt für angenehmes, aber nicht zu intensives Tageslicht, das besonders die Morgenstunden angenehm macht. Der Blick auf den grünen Innenhof trägt zu einer besonders ruhigen Atmosphäre bei. Dank der thermischen Sanierung im Jahr 2015 erfüllt die Wohnung hohe energetische Standards. Die Fassade sowie die Fenster wurden erneuert und bieten dadurch nicht nur eine verbesserte Isolierung, sondern auch eine optimierte Energieeffizienz. Die Heizung erfolgt über einen Elektronachtspeicherofen. Die Wohnung ist derzeit befristet vermietet, was sie zu einer attraktiven Option für Kapitalanleger macht. Das Mietverhältnis läuft bis 30.06.2028, und die Mieteinnahmen stellen eine stabile Einkommensquelle dar. Nach Ablauf des Mietvertrages könnte die Wohnung entweder selbst genutzt oder wieder vermietet werden, was zusätzliche Flexibilität für den Käufer bedeutet. Insgesamt handelt es sich um eine gut gepflegte Immobilie in einer beliebten Lage, die durch ihre ruhige Innenhoflage und ihre praktische Raumaufteilung überzeugt. Die aktuellen Mieteinnahmen: 529,17.- Nettomiete 108,16.- BK netto 11,26.- Aufzug netto ----- 648,59.- netto 64,85.- Ust. ----- 713,45.- brutto