

**Investmentchance!**



**Objektnummer: 4977**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilienreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1920
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	729,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	1.600,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	5.300.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Jochen Schön

Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10  
1030 Wien

T +43 676 733 7206

H +43 676 733 7206

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



## Objektbeschreibung

Mit einer **Wohnnutzfläche von 729m<sup>2</sup>** bietet dieses Zinshaus eine großzügige Wohnfläche für potenzielle Mieter. Das Gebäude ist ein **Erstbezug** und bietet daher eine moderne Ausstattung mit hochwertigen Materialien. Ein besonderes **Highlight** sind die **großen Fenster**, die nicht nur für viel natürliches Licht sorgen, sondern auch einen atemberaubenden **Grünblick** bieten. Hier können Ihre zukünftigen Mieter entspannen und den Stress des Alltags vergessen. Die Wohnungen sind mit Fliesen und Parkett ausgestattet, was nicht nur für ein elegantes und modernes Erscheinungsbild sorgt, sondern auch für eine einfache Reinigung und Pflege. Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet modernste Geräte und viel Stauraum. Die Wohnungen verfügen außerdem über eine **Fußbodenheizung**, die für eine angenehme Wärme im Winter sorgt.

### Highlights des Objektes

- hohe steuerliche Begünstigungen
- Nettoertrag nach Steuer 3,6% p.a.
- hohe Abschreibungen
- Persönliche Grundbucheintragung
- Geplanter Baubeginn Jänner 2026
- Gemeinschaftliche Vermietung (Mieterpool)
- Inflationsschutz durch Anpassung der Mieten an den Verbraucherschutz
- Förderung der Stadt Wien
- Zuschüsse
- Mindestbeteiligung 2%

### 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://fermoso-immobilitaetreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilitaetreuhand.service.immo/registrieren/de>

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap