Muhrengasse, 1100 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55957

GELDANLAGE II CA. 3,9% RENDITE II BEFRISTET VERMIETET BIS 05/2027 II WG TAUGLICH II DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT SEPARATER KÜCHE II NÄHE ARTHABERPARK UND U1





Ihr Ansprechpartner

Enrico Gratian Adel

Teamleiter | Immobilienmakler

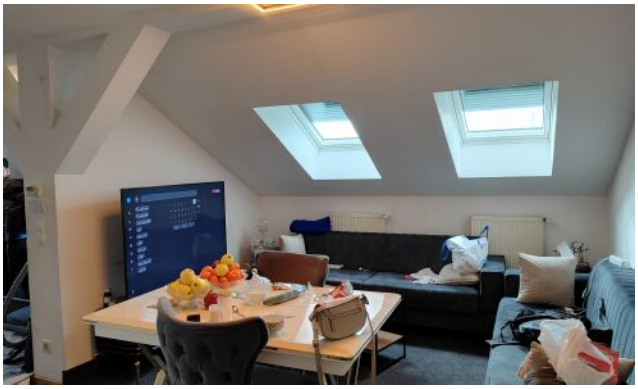
+43 660 / 55 44 582

enrico.adel@riwog.at

www.riwog.at

GELDANLAGE II CA. 3,9% RENDITE II BEFRISTET VERMIETET BIS 05/2027 II WG TAUGLICH II DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT SEPARATER KÜCHE II NÄHE ARTHABERPARK UND U1





Lage

Nähe Arthaberpark / Muhrengasse / Quellenplatz / Reumannplatz

Diese **Dachgeschosswohnung** mit ca. **91,62 m²** ist bis **31.04.2027 befristet vermietet** und steht ab sofort zum Verkauf.

Sie können die Wohnung nach Ablauf des aktuellen Mietverhältnisses selbst beziehen oder wieder vermieten, und so die für Sie beste Lösung auswählen.

Die Wohnung kann zu einem **angemessenem Mietzins** vermietet werden nachdem es sich hier um einen **Dachausbau aus 1996** handelt.

Die **südwestseitige Wohnung** befindet sich im ausgebautem Dachgeschoss mit Lift in einem gepflegtem Altbauhaus. Die Warmwasseraufbereitung und Heizung erfolgt mittels **Gasetagenheizung**. Die Küche ist mit allen notwendigen Geräten komplett ausgestattet und verbleibt in der Wohnung.

Durch die zentrale Lage des Hauses erreichen Sie die **U-Bahn Station U1 Reumannplatz** innerhalb von ca. 7 Minuten zu fuss und die Straßenbahn Line 11 und O nach nur 170 Metern.

Der Arthaberpark, Antonspark und das **bekannte Amalienbad** sowie ausreichend **Einkaufsmöglichkeiten** für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNNUTZFLÄCHE:** ca. 91,62m²
- **ZIMMER:** 3 + Esszimmer und separate Küche
- **KELLERABTEIL:** JA

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

- **AUSRICHTUNG:** SÜD-WEST
- **GESCHOSS:** Dachgeschoss mit Lift

Der Mieter überweist aktuell € 1.350,- Gesamtmiete inklusive Ust. und Betriebskosten.

Hauptmietzins NETTO: € 962,60 pro Monat und € 11.551,20 pro Jahr.

Kaufpreisrendite ca. 3,86%

Mehr Details zur Aufteilung entnehmen Sie bitte aus dem Verkaufsplan.

HIGHLITS:

- U-Bahn U1 Reumannplatz in ca. 7 Minuten zu fuss erreichbar
- Schöne Lage Nähe Arthaberpark
- Nähe Quellenplatz
- Guter Grundriss
- WG geeignet
- Dachflächenfenster mit Aussenbeschattung
- Bad mit Badewanne und Fenster
- Küche inklusive Geräte
- befristet vermietet bis 31.04.2027
- angemessener Mietzins - Dachausbau 1996

Kaufpreis € 299.000,-

Betriebskosten inkl. Rücklage (Rücklage € 328,36) und Ust.: Stand 2025 € 619,51

PROVISION: 3% zzgl. 20% Ust vom Kaufpreis

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktabgaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

In Entsprechung des KschG wird auf eine Doppelmaklertätigkeit und auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hingewiesen.

Besuchen Sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit weiteren aktuellen TOP-Objekten! RIWOG - Real Estate Management GmbH Börsegasse 12, 1010 Wien www.riwog.at

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.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 91,62 m²
Kellerfläche:	ca. 4 m²
Etage:	1. DG
Zimmer:	4
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	1
Keller:	1

Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Beziehbar:	01.05.2027
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Mobiliar:	Küche
Heizung:	Etagenheizung
Lagebewertung:	gut
Lärmpegel:	Ruhelage
Bauart:	Neubau
Zustand:	gepflegt
Baujahr:	1996
Ausrichtung:	Südwesten
Energieausweis:	
Gültig bis:	09.12.2025
HWB:	C 86,51 kWh/m²a
fGEE:	D 2,28

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas
Ausblick:	Stadtblick
Räume:	WG geeignet
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung
WCs:	Toilette
Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne
Küche:	Einbauküche
Extras:	U-Bahn-Nähe, Abstellraum

Preisinformationen

Kaufpreis:	299.000,00 €
Kaufpreis pro m²:	3.263,48 €
Betriebskosten:	204,49 €
Reparaturrücklage:	328,36 €
Liftkosten:	60,19 €
Umsatzsteuer:	26,47 €
Monatliche Gesamtbelastung:	619,51 €

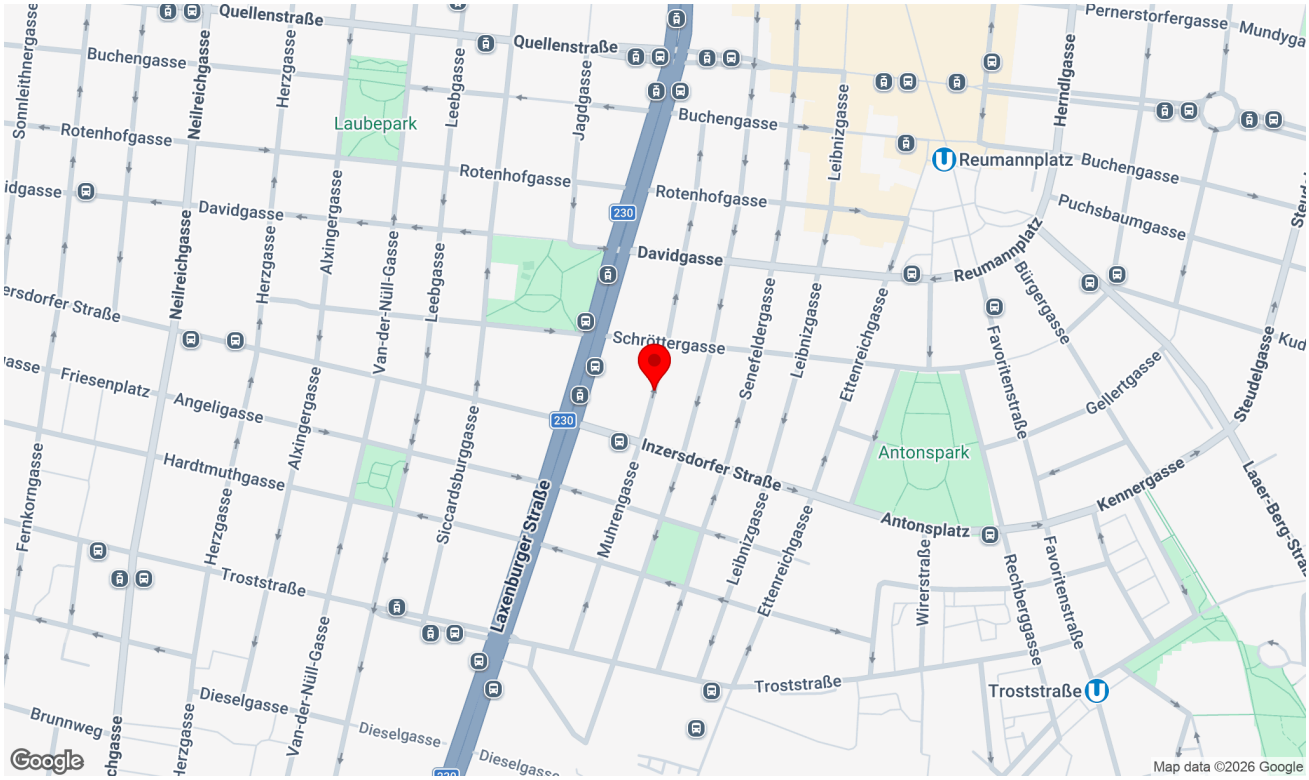
Nettoertrag (jährlich):	11.551,20 €
Rendite:	3,86 %
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	Vertragserrichter ist vom Verkäufer vorgegeben: Kosten sind 1,5% zzgl. Ust und Barauslagen vom Kaufpreis, zzgl. 0,25% bei Finanzierzung / grundverkehrsbehördlicher Genehmigung, Mag. Harald Stockinger
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos



Lage

Muhrengasse, 1100 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	250 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.750 m

Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	1.250 m

Verkehr

Bus	250 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	250 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	1.250 m

Kinder & Schulen

Schule	250 m
Kindergarten	250 m
Universität	750 m
Höhere Schule	2.500 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886
Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917
E-Mail info@awfs.at