1100 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56588

2 Zimmer Altbauwohnung im Herzen Favoritens - BEFRISTET VERMIETET BIS 12/2027 - NÄHE U1 REUMANNPLATZ - SANIERUNGSBEDÜRFTIG

Ihr Ansprechpartner
B.A. Andreas Schmid
Immobilienmakler
+43 1 / 512 88 89 - 23
andreas.schmid@riwog.at
www.riwog.at

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

2 Zimmer Altbauwohnung im Herzen Favoritens - BEFRISTET VERMIETET BIS 12/2027 - NÄHE U1 REUMANNPLATZ - SANIERUNGSBEDÜRFTIG

Lage

Das Zinshaus der Buchengasse liegt in einer lebhaften Lage des Bezirks Favoriten. Nur wenige Schritte trennen einen von der lebendigen Favoritenstraße und dem Reumannplatz, wo Cafés, Märkte, Geschäfte und die U1 für perfekte Erreichbarkeit sorgen, während man gleichzeitig ein entspanntes Grätzlgefühl mit kleinen Lokalen, traditionellen Bäckereien und authentischem "Favoritner Flair" genießen kann. Parks wie der Waldmüllerpark sowie der Columbusplatz bieten schnelle Erholung im Grünen, Schulen und Kindergärten liegen ebenso in bequemer Nähe und machen die Lage besonders alltagstauglich – eine charmante Kombination aus urbaner Infrastruktur, Vielfalt und angenehmer Wohnqualität. Auch das Columbuscenter mit diversen Shops, Fitnessstudios und Lebensmittelhändlern befindet sich in unmittelbarer Entfernung.

Zum Verkauf gelangt ein **parifiziertes Zinshaus** inmitten des **lebhaften 10. Bezirks Favoriten**. Die Nähe zur **U-Bahn Station Reumanplatz** schmeichelt mit seiner raschen Anbindung in **Wiens Zentrum.** Das Gebäude begründete **2025 Wohnungseigentum**, wodurch ab Jänner 2026 erste Rücklagen für das Haus gebildet werden. Ein **Rohdachboden**, der auch zum Verkauf steht, könnte im im Zuge eines **möglichen Dachausbaus** den Luxus eines Aufzuges und weitere Modernisierungsarbeiten mit sich bringen und so dieses Haus nochmals aufwerten. Das Potenzial ist definitiv vorhanden. Für einen möglichen Ausbau besteht bereits eine Studie eines renommierten Architektenbüros und kann auf Anfrage gerne übermittelt werden.

Die zum Verkauf stehenden **Wohnungen** sind alle **bewohnt** und befinden sich großteils in einem **gebrauchten bis sanierungsbedürftigen Zustand**.

Folgende Wohnungen sind befristet vermietet:

- 1.OG TOP 6 bis **06/2026** mit **1 ZI + KÜ + Kab.** ca. **51,4m²**
- 1.OG TOP 7 bis **12/2026 mit 2 ZI + 3 Kab. + KÜ, Balkon** ca. **6m²**, **ca. 108,05m²**

- 1.OG TOP 8 bis **10/2026** mit **1 ZI + KÜ,** Gang WC, **ca. 31m²**
- 2.OG TOP 10+11 bis **05/2027** mit **2 ZI + 2 KÜ + 2 Kab.**, Gang WC, ca. **101m²**
- 2.OG TOP 12 bis **12/2026** mit **1 ZI + KÜ + Kab.**, Gang WC, ca. **41m²**
- 2.OG TOP 13 bis **10/2027** mit **1 ZI + KÜ + Kab.**, Gang WC, ca. **51,5m²**
- 2.OG TOP 14 bis **10/2027** mit **1 ZI + KÜ + Kab.** ca. **55m²**
- 3.OG TOP 15+16 bis **05/2025** und **11/2026** mit **2 ZI + 2 KÜ + 2 Kab.,** Gang WC, ca. **101m²**
- 3.OG TOP 18 bis **07/2027** mit **1 ZI + KÜ + Kab.**, Gang WC, ca. **51,5m²**
- 3.OG TOP 19 bis **06/2027** mit **1 ZI + KÜ + Kab.,** ca. **55m²**

Folgende Wohnungen sind unbefristet vermietet:

- 1. OG TOP 9 mit **1 ZI + KÜ + Kab.,** Gang WC, **unbefristet vermietet für 2,23€/m²**, ca. **51,5m²**

WOHNHAUS:

- 4 Etagen, Ergeschoß bis 3. Stock ohne Lift
- 12 Wohnungen verfügbar
- 1 Geschäftslokal GL 5 im EG befristet vermietet bis 06/2031 verfügbar
- Keller / Kellerabteile vorhanden - nicht als Zubehör parifiziert
- Größen von 1-4 Zimmern
- Top 7 mit hofseitigem ca. 6 m² Balkon
- Top 10+11 und Top 15+16 wahrscheinliche Balkonzubaumöglichkeit vorhanden (wie Top 7)
- Wohnflächen zwischen 31m² bis 109m²
- 1 Rohdachboden mit ca. 298m² (ca. 400m² möglich erzielbare Fläche - keine Baugenehmigung, Studie vorhanden)

HIGHLIGHTS

- Zentralste Lage mitten in Favoriten
- Unmittelbar beim Reumannplatz
- U-Bahn U1 Reumannplatz ca. 100 Meter entfernt
- Kurzzeitvermietung - AIRBNB - Zustimmung optional möglich
- 11 befristete Mietverträge
- Wohnungszusammenlegungen auch möglich
- Jetzt kaufen, miete kassieren, später einziehen
- Komplett nach eigenen Wünschen sanieren
- Kaufpreisrenditen bis zu ~7% pro Jahr
- Wertsteigerungspotenzial durch Dachausbau
- Faire Kaufpreise bedingt durch Vermietung und Zustand
- Gute Grundrisse und großteils einfach optimierbar

Die Wohnung ist BEFRISTET VERMIETET und bewohnt und kann aktuell nicht selbst bezogen werden.

DETAILS: Mehr Details über die Aufteilung entnehmen Sie bitte aus dem Verkaufsplan - folgt in Kürze!

- **WOHNNUTZFLÄCHE:** ca. 54,78 m²
- **ZIMMER:** 1 zzgl. Kabinett und separater Küche; WC vorhanden

- **AUSRICHTUNG:** Westen
- **GESCHOSS: 2**. Stock ohne Lift
- **BEZIEHBAR AB:** BEFRISTET VERMIETET BIS 12/2027
- **HAUPTMIETZINS NETTO: € 429,09 pro Monat, €5.149,08,-- pro Jahr**
- **Die Mieterin überweist aktuell € 685,40,-- inkl. BK und Ust./Monat**
- **Bruttorendite bei aktueller Vermietung: 3,96% p.a.**

INFOS:

- Der Grundriss kann abweichend vom Bestandsplan sein (nicht begangen)!
- Der Zustand der Wohnung ist unbekannt
- Laut Bestandsplan befindet sich ein WC in der Wohnung
- Ob die Wohnung mit Heizkörpern ausgestattet ist, ist unbekannt
- Die Wohnung wurde nicht begangen, daher können **keine Fotos** übermittelt werden

Kaufpreis € 130.000,-

Betriebskosten inkl. Rücklage und USt.: **€ 256,31,--**

PROVISION 3% zzgl. 20% Ust. vom Kaufpreis

Kaufvertragserrichter ist vom Verkäufer vorgegeben.

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. 54,78 m²
Nutzfläche:	ca. 54,78 m²
Gesamtfläche:	ca. 54,78 m²
Etage:	2. Etage
Zimmer:	2
WCs:	1

Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Beziehbar:	12/2027
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
Bauart:	Altbau
Zustand:	sanierungsbedürftig
Baujahr:	1949
Ausrichtung:	Westen
Energieausweis	
Gültig bis:	04.02.2023
HWB:	F 207 kWh/m²a
fGEE:	G 3,76

Ausstattung

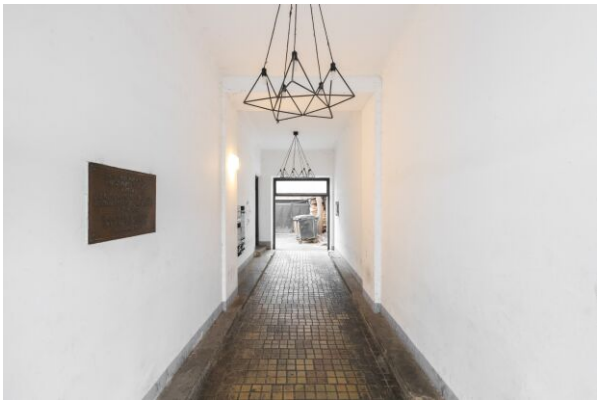
Befeuerung:	Gas
Räume:	Räume veränderbar
Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
WCs:	Toilette
Extras:	U-Bahn-Nähe

Preisinformationen

Kaufpreis:	130.000,00 €
Kaufpreis pro m²:	2.373,13 €
Betriebskosten:	176,74 €
Reparaturrücklage:	61,90 €
Umsatzsteuer:	17,67 €
Monatliche Gesamtbelastung:	256,31 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	Vertragserrichter ist vom Verkäufer vorgegeben.
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

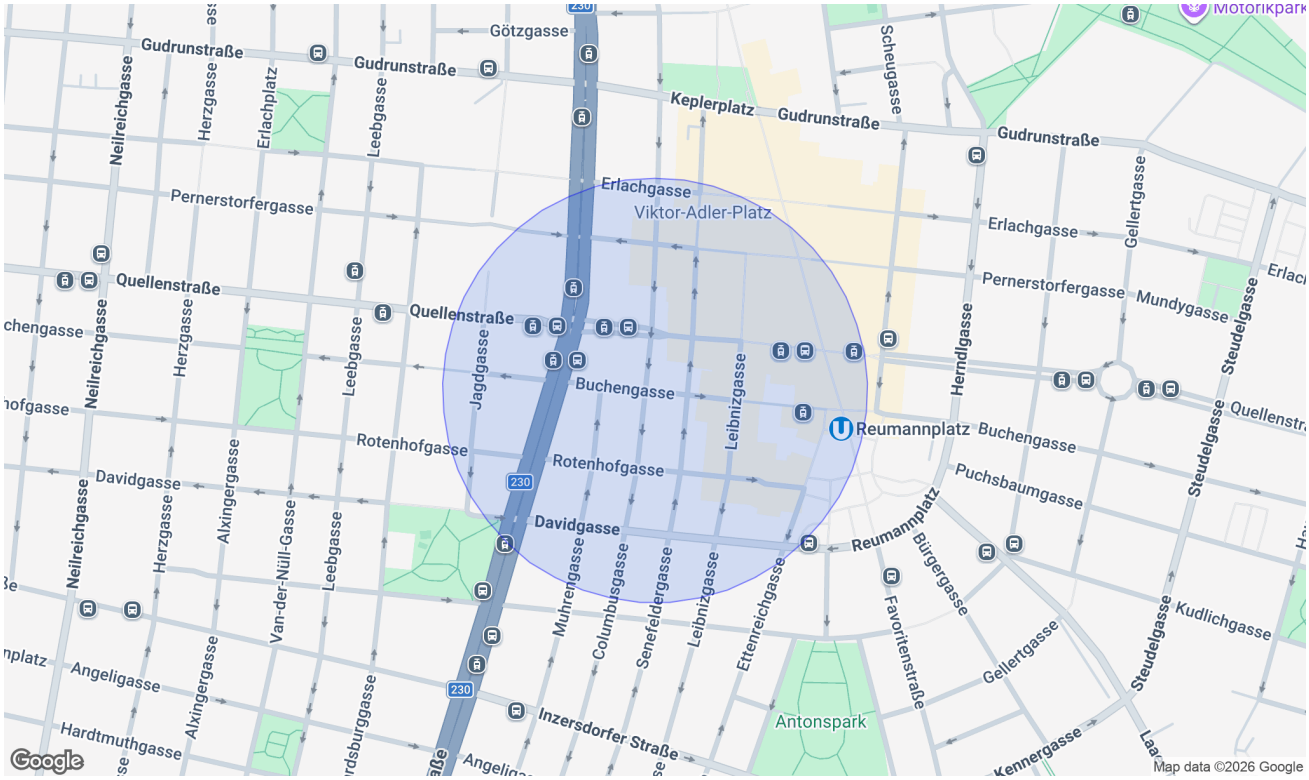
Weitere Fotos



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

Lage

1100 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	1.500 m

Kinder & Schulen

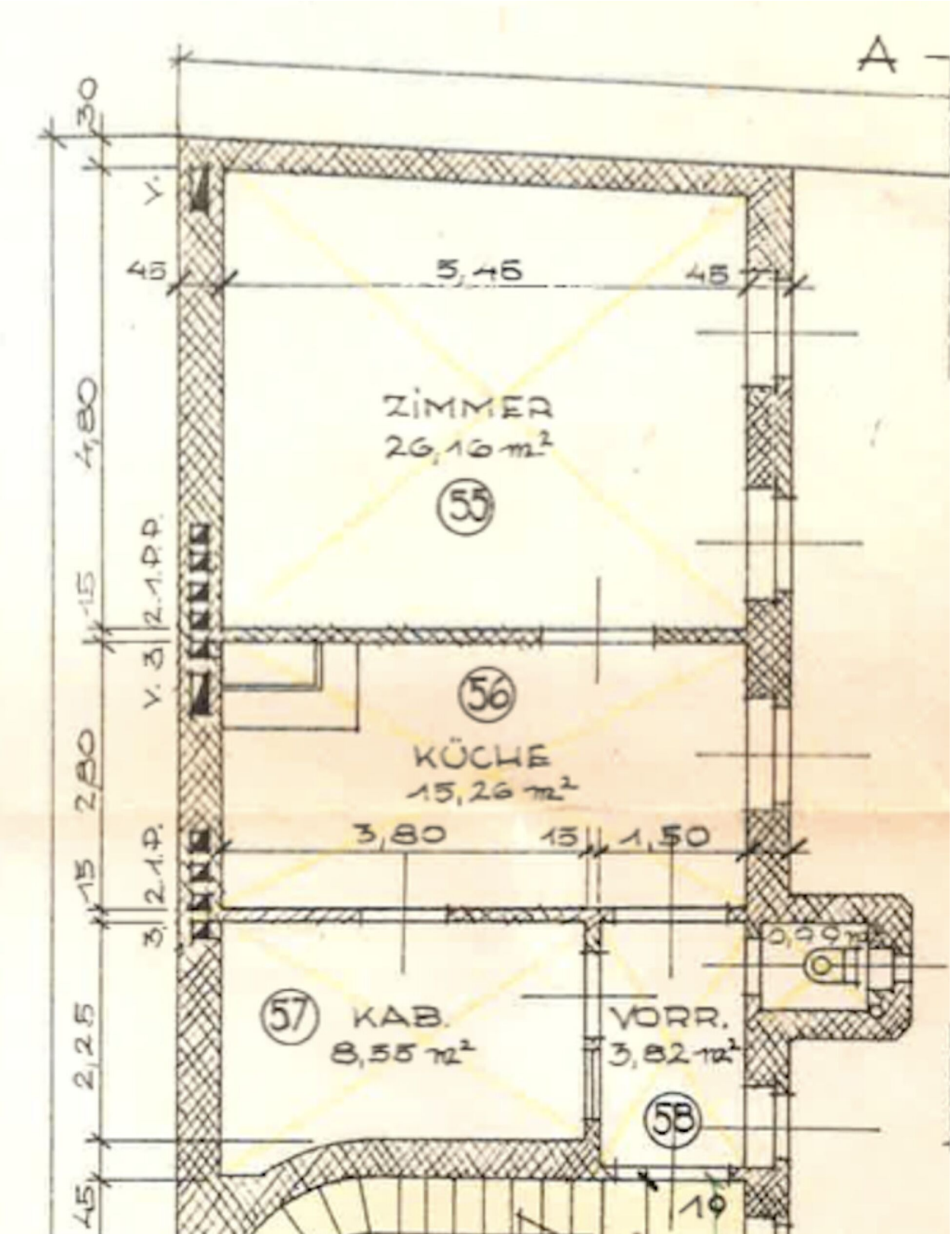
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	2.500 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne


A
30
45
5,45
45
4,80
ZIMMER
26,16 m²
55
15
2,1 P.P.
3
56
KÜCHE
15,26 m²
2,80
3,80
15
1,50
15
2,1 P.
3
0,99 m²
2,25
57
KAB.
8,55 m²
VORR.
3,82 m²
58
45
10

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