

## Investment- Haushälfte mit 2,5% Rendite nahe UNO- City zu kaufen

---

### Ansprechperson

Name: Mag. Manuela Stöger

Telefon: +43 676 / 3652648

E-Mail: office@immotion.at



### Objektdaten

Objektnummer: 3350/645  
Adresse: Wien 21., Floridsdorf; 1210 Wien  
Nähe: Arbeiterstrandbadstraße  
Baujahr: ca. 2000  
Energieausweis: liegt vor  
HWB: 47,40  
fGEE: 1,64  
Fläche: ca. 300 m<sup>2</sup>  
Heizung: Hauszentralheizung

### Preise

Kaufpreis: € 1.600.000,00  
Provision Kauf: 3.0% plus 20.0% USt.

---

### Tolles Investment : 2,5 % Rendite - Haushälfte zu kaufen nahe UNO-City und Alte Donau

**Lage:** Die modern ausgestattetes Mehrfamilienhaus befindet sich in absoluter Ruhelage in einer Seitengasse von der Arbeiterstrandbadstraße in einer Villengegend mit insgesamt 3 Wohnungen. Die Wohnungen bieten ein angenehmes Wohnambiente in einem gepflegten Wohnhaus. Die U 6 und U 1 sind in der Nähe, die nächste Bushaltestelle Nr. 20 A ist in 50 m erreichbar und es ist nur in 5 min bis zur UNO-City. Die zahlreichen Freizeitaktivitäten bei der Alten Donau und die Nähe zur UNO-City bei der Neuen Donau machen die Lage der modernen Dachterrassenwohnung sehr attraktiv.

**Raumaufteilung /Raumausstattung:** Die Haushälfte des Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 300m<sup>2</sup> und einer Gartenterrasse sowie einem Allgemeingarten (Wohnhaus mit 3 Parteien, sehr ruhig und einer Privatsphäre garantiert) besticht durch die Top-Grünruhelage. Die modern ausgestatteten Wohnküchen, großzügiges Wohnzimmer mit Zugang auf die Terrasse, die Wohnungen strahlen Stil und Eleganz aus, welcher sich durch alle Wohnräume durchzieht. Die Gartenbenützung garantiert ein Outdoor-Erlebnis. Ideal für Naturliebhaber, Hobby-Gärtner mit Pflanzen in Töpfen, ein Gartenhaus bietet einen weiteren Abstellraum. Für die Kinder genügend Spielraum.

Die Garten -Wohnung verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer von 55m<sup>2</sup> mit Zugang auf die hübsche Gartenterrasse mit einem großem Kirschbaum, eine separate Wohnküche mit Essbereich und 3 Schlafzimmer ( 20m<sup>2</sup>, 19m<sup>2</sup>, 35m<sup>2</sup> ) und 2 Bäder ( 1 Bad mit Wanne, 1 Duschbad mit WC) mit hochwertiger Ausstattung sowie 2 WCs. Der eingezäunte Garten hat ungefähr eine Gesamtfläche von 880m<sup>2</sup>.

### Lagebewertung:

Ruhelage Erschließung: vollerschlossen Bauart: Neubau Zustand: modernisiert Baujahr: 1967 Letzte Sanierung: 2010

**Immotion.at**

Energieausweis Gültig bis: 13.04.2023 HWB: B 45 kWh/m<sup>2</sup>a fGEE: B 1,64  
Ausstattung  
Bauweise: Massiv Boden: Fliesen, Parkett Befeuerung: Gas  
Belüftung: Klimaanlage Energietyp: Neubaustandard Stellplatzart: Parkplatz

Nettoertrag (jährlich): 41.766,-- € Rendite: 2,57 %

Kaufpreis: € 1.600.000,--€

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 % Grunderwerbsteuer:  
3,5 % Provision: 56.000,-- € inkl. 20% USt.

Alle 3 Wohnungen sind vermietet. Die Gesamtmieteinnahmen pro Monat betragen für den Haushälfte-Anteil € 3.500,--, dies entspricht einer sicheren Rendite von 2,5% sowie einer möglichen Eigennutzung einer freiwerdenden Wohnung im Haus.

Für Vereinbarung eines Besichtigungstermines bzw nähere Details für die moderne Dachterrassenwohnung in Top - Grünruhelage ersuchen wir um Kontaktaufnahme mit Fr.Mag.Stöger telefonisch unter + 43 676 36 52 648 oder per e-mail an [office@immotion.at](mailto:office@immotion.at)

**In English: for new Residentials or Expats**

**Highly comfort garantueed - Half of a House for Sale with a wonderful terrace and garden near UNO City and Alte Donau**

In a private Half house for Sale - fully rented out with 3 residential units near Obere Alte Donau, a spacious and light-flooded garden apartment with a living space of approx. 200m<sup>2</sup> is available for rent. It has a big living/dining room with a kitchen leaves plenty of room for a large family to live, cook and eat together. A room height of 3 metres and high windows give plenty of light and spaciousness to this room.

The surrounding offers a high leisure and recreational value. By bus and underground you are well connected to the city. By car you can quickly reach all destinations on the motorway as well as Vienna Airport.

If you are interested in viewing this house for Sale , please do not hesitate to contact the real estate agent Mrs.Manuela Stoeger under the mobile number + 43 676 36 52 648 or send an e-mail to [office@immotion.at](mailto:office@immotion.at) with your request or for further details concernig the House for Sale.. We can do a viewing of the property anytime after having arranged a viewing date.

Anbieter: **IMMOTION.at**

Kontakt: Mag.Manuela Stöger

mobil: +43 676 36 52 648

e-mail: [office@immotion.at](mailto:office@immotion.at)

web: [www.immotion.at](http://www.immotion.at)

**IMMOBILIENVERMITTLUNG MIT CHARME AUF HÖCHSTEM NIVEAU !**

**Weitere Bilder**

*Immotion.at*



Haushälfte