





## **Anlage ca. 3,5% Rendite Helle 2-Zimmer - Terrassenwohnung im Dachgeschoss Keine Dachschrägen Nähe U3 Enkplatz**

<sup>100</sup>/<sub>10<sup>10</sup></sub> 3723/2159


Objektnr.

 ca. 1962

Baujahr

 63 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 2

Zimmer

## Die Immobilie

Helle 2-Zimmer-Terrassenwohnung im Dachgeschoss Nähe U3 Enkplatz

Anlagewohnung befristet vermietet.

Objektbeschreibung:

Diese charmante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich im 5. Stock mit Lift und überzeugt durch ihre helle Atmosphäre, 16 m<sup>2</sup> große Terrasse sowie keine Dachschrägen – eine absolute Seltenheit im DG-Bereich. Die Wohnung wurde laufend gepflegt und bietet durch ihre durchdachte Raumaufteilung und den schönen Freiflächenbezug ein angenehmes Wohngefühl.

---

Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 47 m<sup>2</sup>

Terrasse: ca. 16 m<sup>2</sup>

Gesamtnutzfläche: ca. 63 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Baujahr: ca. 1962

Heizung: Gasetagenheizung (Therme neu 02/2023)

Ausrichtung: West / Südwest

Stockwerk: 5. Stock / Dachgeschoss

Lift: Ja, bis in den Keller

Kellerabteil: ca. 3 m<sup>2</sup>

---

Raumaufteilung:

- Vorzimmer
  - Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse
  - Schlafzimmer
  - Küche mit Fenster, Einbauküche & kleinem Essbereich
  - Badezimmer mit Fenster, Dusche, WC, Waschbecken, Bidet & Waschmaschinenanschluss
- 

Ausstattung:

- Keine Dachschrägen – volle Raumhöhe
- Tageslichtküche & Tageslichtbad (jeweils mit Fenster)
- Fliegengitter & Innenjalousien an allen Fenstern
- Bodenbeläge: Parkett (Wohn-/Schlafzimmer), Fliesen (Vorraum, Bad, Küche)
- Terrasse mit Wasser- & Stromanschluss

---

Anlage/Vermietet:

Netto Mieteinnahme: 685,25 monatlich / 8.223,- jährlich

Befristet vermietet bis: 28.02.2031 (Befristung 5 Jahre)

Rendite: ca. 3,5%

---

Highlights:

- 16 m<sup>2</sup> sonnige Terrasse mit Westausrichtung
- Helle, gepflegte Dachgeschosswohnung
- Kein Raumverlust durch Dachschrägen
- Nähe U3 Enkplatz, Straßenbahn 71, S-Bahn & Buslinien 76A/76B
- Attraktive Infrastruktur – Supermärkte, Banken, Apotheken, Schulen in unmittelbarer Nähe
- Freier Mietzins möglich – interessant für Anleger

Kaufpreis: 238.000,-

Betriebskosten: ca. 192,- Brutto (inkl. Lift, RR und Steuer)

Kaufnebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

3,0 % Maklerhonorar 20 % MwSt.

Vertragserrichtungskosten nach Vereinbarung 20 % MwSt.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Herr Angelo Dzakula unter 43 664 524 95 15 oder office@cyh.at gerne zur Verfügung.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass wir mit dem Eigentümer in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis stehen.

CatchYourHome Immobilien GmbH

Because home is not a place, its a feeling.

www.cyh.at

Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien

Telefon: 43 664 524 95 15

Email: office@cyh.at

td colspan="4">Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

/td

/tr

tr

tdHeizwärmebedarf:/td

td100.54 kWh/(m<sup>2</sup>a)/td

td/td  
td/td  
/tr  
tr  
tdKlasse Heizwärmebedarf:/td  
tdD/td  
td/td  
td/td  
/tr  
tr  
tdFaktor Gesamtenergieeffizienz:/td  
td2.87/td  
td/td  
td/td  
/tr  
tr  
tdKlasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:/td  
tdE/td  
td/td  
td/td  
/tr  
/table

## Flächen

Wohnfläche	<b>63 m<sup>2</sup></b>
Kellerfläche	<b>3 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>2</b>
Badezimmer	<b>1</b>
Separate WCs	<b>1</b>
Etage	<b>5</b>
Terrassen	<b>1</b>
Balkon-/Terrassenfläche	<b>16 m<sup>2</sup></b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>ca. 1962</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>
Alter	<b>Neubau</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Verfügbar ab	<b>befristet vermietet</b>
--------------	----------------------------

## Ausstattung

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>
Befuerung	<b>Gas</b>

✓ Personenaufzug

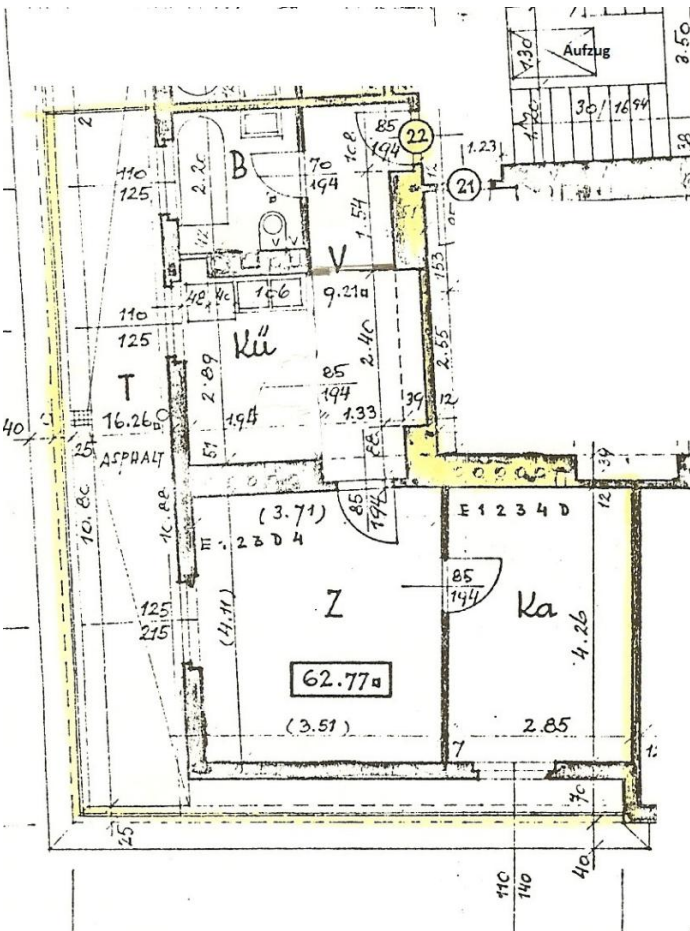
## Preise

Kaufpreis	<b>238.000 €</b>
Käuferprovision	<b>3.00 %</b>
MwSt.-Satz	<b>20 %</b>
Nettorendite (% , Ist)	<b>3,46</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
HWB-Wert	<b>100,00 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
HWB-Klasse	<b>D</b>
fGEE-Wert	<b>2,87</b>
fGEE-Klasse	<b>E</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>

## Impressionen







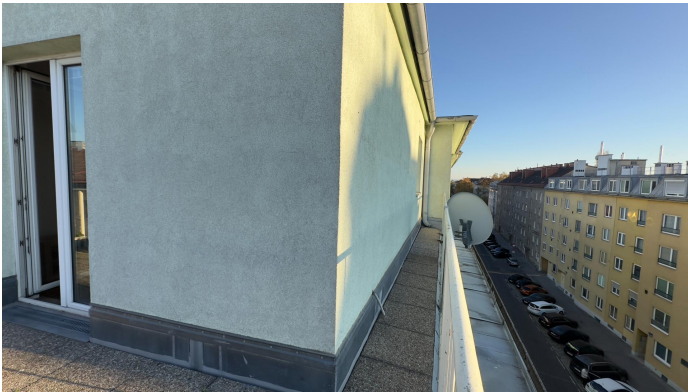
Catch Your Home

Anlage ca. 3,5% Rendite Helle 2-Zimmer - Terrassenwohnung im Dachgeschoss Keine Dachschrägen Nähe U3 Enkplatz



Catch Your Home

**Anlage ca. 3,5% Rendite Helle 2-Zimmer - Terrassenwohnung im Dachgeschoss Keine Dachschrägen Nähe U3 Enkplatz**



Catch Your Home

**Anlage ca. 3,5% Rendite Helle 2-Zimmer - Terrassenwohnung im Dachgeschoss Keine Dachschrägen Nähe U3 Enkplatz**

---

## Kontakt

Angelo Dzakula



Catch Your Home

Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien, Hietzing

Telefon (Zentrale) **+43/1/720129211**

E-Mail **office@cyh.at**  
Telefon **+43 1 720 12 92 11**  
Mobil **+43 664 524 95 15**  
Weitere Informationen **www.cyh.at**