



## Wien: Anlegerwohnung mit Vermietungsgarantie und mehr als 4 % Rendite!

---

### Ansprechperson

Name: Edith Winkler-Pichler

Telefon: +43 676 / 407 39 30

E-Mail: [office@immobilien-galerie.at](mailto:office@immobilien-galerie.at)



### Objektdaten

Objektnummer: 4035/1681

Adresse: Graz(Stadt); 8010 Graz

Nähe: SCS, Alterlaa, Wienerwald

Stock: Erdgeschoss

Baujahr: ca. 2020

Energieausweis: liegt vor

HWB: 30

HWB-Klasse: B

fGEE: 0,75

fGEE-Klasse: A

Fläche: ca. 30,47 m<sup>2</sup>

Zimmeranzahl: 1

Heizung: Fernwärme, Zentralheizung, Fußboden

## Preise

Kaufpreis: € 161.186,00

Provision Kauf: provisionsfrei

---

### **VERMÖGENSAUFBAU MIT IMMOBILIEN UND FIXEN MIETEINNAHMEN - ANLEGERWOHNUNG ALS PENSIONSVERSORGE - PROVISIONSFREI**

Auch in schlechten Zeiten lohnt es sich, in Vorsorgewohnungen zu investieren, sorgen sie doch unabhängig von Zinsen und Wirtschaftslage für ein sicheres, regelmäßiges Einkommen. So haben sich Immobilien längst als Vorsorge- oder Anlegerwohnungen gegen die klassischen, konservativen Anlageformen durchgesetzt.

Der Hauptzweck einer Vorsorgewohnung besteht nicht darin, sich eine Wohnung zu kaufen, um selbst darin zu wohnen. Der Sinn der Investition in eine Vorsorgewohnung liegt vielmehr darin, durch Mieteinnahmen und Steigerung des Wohnungswerts das eingesetzte Kapital zu vermehren.

Als Anleger investieren Sie in eine Immobilie inkl. der dazu passenden Einrichtung in Top-Lage im Südwesten von Wien und bekommen dafür monatliche Mieteinnahmen, die für die Rückzahlung des eingesetzten Fremdkapitals herangezogen werden können. Später, wenn das Darlehen abbezahlt ist, erhalten Sie durch die Mieteinnahmen zusätzliche Einkünfte. Die Umsatzsteuer können Sie sich Anleger als Vorsteuer vom Finanzamt rückerstatten lassen.

Hier im Südwesten Wiens, in locker verbauter Umgebung mit hübschen Villen, Heurigen und dem Wienerwald im Westen, aber auch stärker besiedeltem Wohngebiet im Bereich der großen Betriebsbauten im Osten, schätzen die Bewohner die ruhige Lage mit guter Infrastruktur und der Nähe zu ihrem Arbeitsplatz und den zahlreichen Einkaufs-, Freizeit- und Unterhaltungsmöglichkeiten im Kaufpark Alterlaa oder der SCS und natürlich dem naheliegenden Wienerwald.

#### **DIE IMMOBILIE:**

#### **Top 4: 1-Zimmer-Apartment mit Balkon im Erdgeschoß - Ausstattungstyp ABENTEUER!**

- > **Top-Lage in 1230 Wien:** 300 m zur U-Bahn, 5 Min. zur Autobahn
- > innovative, intelligente Gebäudeausstattung und -technik mit Smart-Home-Technologie
- > kleine Einheiten, optimale Aufteilung und Ausstattung: Sie können zwischen **drei Einrichtungsstilen - Abenteuer, Kreativ, Elitär** - wählen.
- > Freiflächen in Form von Terrassen oder Eigengärten sind bei nahezu jeder Wohnung selbstverständlich
- > **fixe, monatliche, inflationsgeschützte Mieteinnahmen**
- > **PASSIVES Einkommen** durch Full-Service: kein Zeitaufwand für Sie bei der Vermietung etc.

**Weitere Wohnungen in unterschiedlichen Etagen verfügbar!**

**Baubeginn: Herbst 2020**

### **NETTOPREISE & MIETEINNAHMEN:**

Kaufpreis € 161.186,-- zzgl. 20% Ust.

Investitionssumme (inkl. Nebenkosten u. Einrichtung): € 186.554,--

Eigenkapital: ab € 26.110,--

Mieteinnahmen/Monat: ab € 660,--

Mieteinnahmen/Jahr: ab € 7.920,--

> **4 Garagenplätze** zu einem Nettokaufpreis von € 29.000,-- zzgl. 20% Ust.

**Ihr monatliches passives Einkommen bewegt sich zwischen € 650,-- bis € 2.840,--, abhängig von der Nettoinvestitionssumme (Kaufpreis inkl. Nebenkosten und Einrichtung) in Höhe von € 166.000,-- bis € 773.000,--, die wiederum auf der Größe der gewählten Wohnung basiert.**

### **IHRE VORTEILE:**

- > ausgeklügeltes, durchdachtes Neubauprojekt direkt vom Bauträger
- > **kalkulierbare Renditen; mehr als 4%**
- > höchste Eigenkapitalrentabilität und erleichterter Zugang zu Fremdkapital
- > kalkulierbare Cashflows
- > höchstmögliche Sicherheit durch Grundbucheintragung
- > Beratung & Betreuung von Experten, die Immobilien lieben und leben
- > optionales Partnernetzwerk: Steuerberater, Rechtsanwälte, Notar, finanzierende Banken

Interesse geweckt? Gerne stehe ich für Ihre Fragen und eine Besichtigung in einem unserer Referenzobjekte in Wien zur Verfügung, damit Sie sich ein Bild von der hochwertigen Ausstattung der Wohnungen machen können. Anhand einer Investmentsimulation ist es auch möglich, individuell auf Ihre Anlagevorstellungen einzugehen. **VERTRAUEN SIE AUF UNSER KNOW-HOW!**

### **Weitere Bilder**



**Außenansicht**



**Außenansicht**



**Garten**



## Badezimmer



## Badezimmer



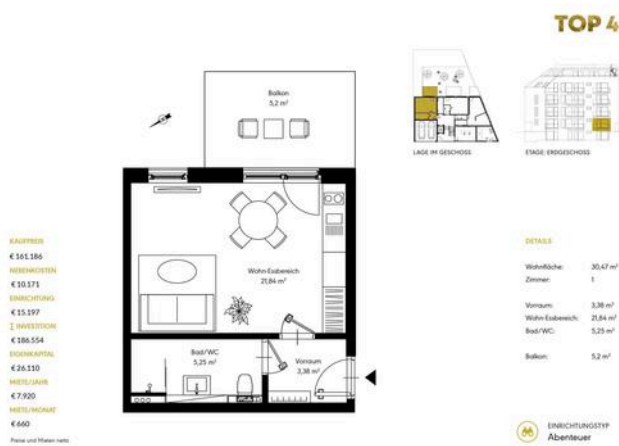
## Einrichtungsstil ABENTEUER



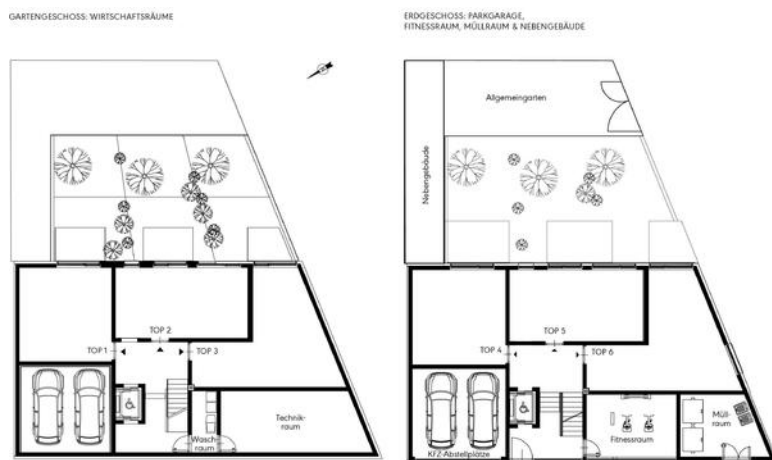
# Einrichtungsstil ABENTEUER



# Einrichtungsstil ABENTEUER



## Top4\_Grundriss



## Allgemeinflaechen