

## \*\*\*vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgarage in Magdeburg\*\*\*

Objekt: 892 • Alexander-Puschkin-Straße 23 • 39108 Magdeburg  
109.000,00 €



die immobilie.

## Daten im Überblick

|                            |                                                                                                           |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ImmoNr                     | 892                                                                                                       |
| Virtueller Rundgang        | <a href="https://my.matterport.com/show/?m=W7zdbT3rK8G">https://my.matterport.com/show/?m=W7zdbT3rK8G</a> |
| Objektart                  | Wohnung                                                                                                   |
| Objektyp                   | Etagenwohnung                                                                                             |
| Nutzungsart                | Wohnen                                                                                                    |
| Vermarktungsart            | Kauf                                                                                                      |
| Straße                     | Alexander-Puschkin-Straße                                                                                 |
| Hausnummer                 | 23                                                                                                        |
| PLZ                        | 39108                                                                                                     |
| Ort                        | Magdeburg                                                                                                 |
| Etage                      | 3                                                                                                         |
| Wohnfläche                 | ca. 57 m <sup>2</sup>                                                                                     |
| Anzahl Zimmer              | 2                                                                                                         |
| Vermietbare Fläche         | ca. 57 m <sup>2</sup>                                                                                     |
| Befeuerung                 | Gas                                                                                                       |
| Heizungsart                | Gasheizung                                                                                                |
| Etagenzahl                 | 3                                                                                                         |
| Balkon                     | Ja                                                                                                        |
| Baujahr                    | 1995                                                                                                      |
| Zustand                    | Gepflegt                                                                                                  |
| Energieausweis             | Verbrauchsausweis                                                                                         |
| Endenergiebedarf           | 93 kWh/(m <sup>2</sup> a)                                                                                 |
| Endenergieverbrauch        | 93 kWh/(m <sup>2</sup> a)                                                                                 |
| Energieausweis gültig bis  | 28.05.2028                                                                                                |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1995                                                                                                      |
| wesentlicher Energieträger | Gas                                                                                                       |
| Kaufpreis                  | 109.000,00 €                                                                                              |
| Außen-Provision            | 3,57 %                                                                                                    |
| Hausgeld                   | 172,85 €                                                                                                  |
| Mieteinnahmen pro Monat    | 404,42 €                                                                                                  |



|                           |          |
|---------------------------|----------|
| mtl. Mieteinnahmen (Ist)  | 404,42 € |
| mtl. Mieteinnahmen (Soll) | 404,42 € |

## Beschreibung

Diese vermietete 2-Zimmer-Eigentumswohnung in Magdeburg stellt eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger dar, die in ein gepflegtes Bestandsobjekt mit insgesamt 38 Wohnheiten mit sofortigem Mietertrag investieren möchten. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines im Jahr 1995 errichteten Mehrfamilienhauses und bietet auf ca. 57,24 m<sup>2</sup> eine marktgängige Wohnungsgröße mit guter Vermietbarkeit. Der funktionale Grundriss, der Balkon sowie das Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche sorgen für eine nachhaltige Nutzerattraktivität. Ein eigener Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab und stärkt die Vermietungsqualität zusätzlich. In der Gesamtschau vereint die Einheit wesentliche Kriterien einer soliden Kapitalanlage: bestehendes Mietverhältnis, gepflegter Objektzustand und eine für den Wohnungsmarkt attraktive Ausstattung.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Alexander-Puschkin-Straße im beliebten Magdeburger Stadtteil Stadtfeld-Ost, der zu den gefragtesten Wohnlagen der Stadt zählt. Das Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen urbanen Struktur, einer hohen Wohnattraktivität und einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, Dienstleistungen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im näheren Umfeld vorhanden. Darüber hinaus verfügt der Standort über eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr; im Bereich Alexander-Puschkin-Straße bestehen Anbindungen über mehrere Straßenbahnlinien. Für Kapitalanleger bietet die Lage damit eine überzeugende Kombination aus Beliebtheit, Alltagstauglichkeit und nachhaltiger Vermietbarkeit.

## Ausstattung Beschreibung

- 2-Zimmer-Wohnung
- ca. 57,24 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3. Obergeschoss
- Balkon
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Tiefgaragenstellplatz (Nr. 16)
- gepflegter Gesamtzustand
- Baujahr 1995
- Gasheizung
- aktuelle Ist-Miete: 404,42 € monatlich/ 4853,04€ p.a.
- Hausgeld: 172,85 € monatlich / 2.074,20 € p.a.



- davon umlagefähige Betriebskosten: 97,71 € monatlich / 1.172,50 € p.a.
- Erhaltungsrücklage: 139.845,11€ (Stand 31.12.2025) Anteil der Einheit: 3690,51€

## Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformationen.

Der Käufer zahlt bei Abschluss eines Kaufvertrages eine Vermittlungsprovision in Höhe von 3,57% des Kaufpreises.

Die im Exposé dargestellten Innenaufnahmen sind mittels KI virtuell möbliert, um die Räume anschaulicher darzustellen.

## Impressionen



Treppenhaus



Flur



Wohnzimmer



Badezimmer



Schlafzimmer

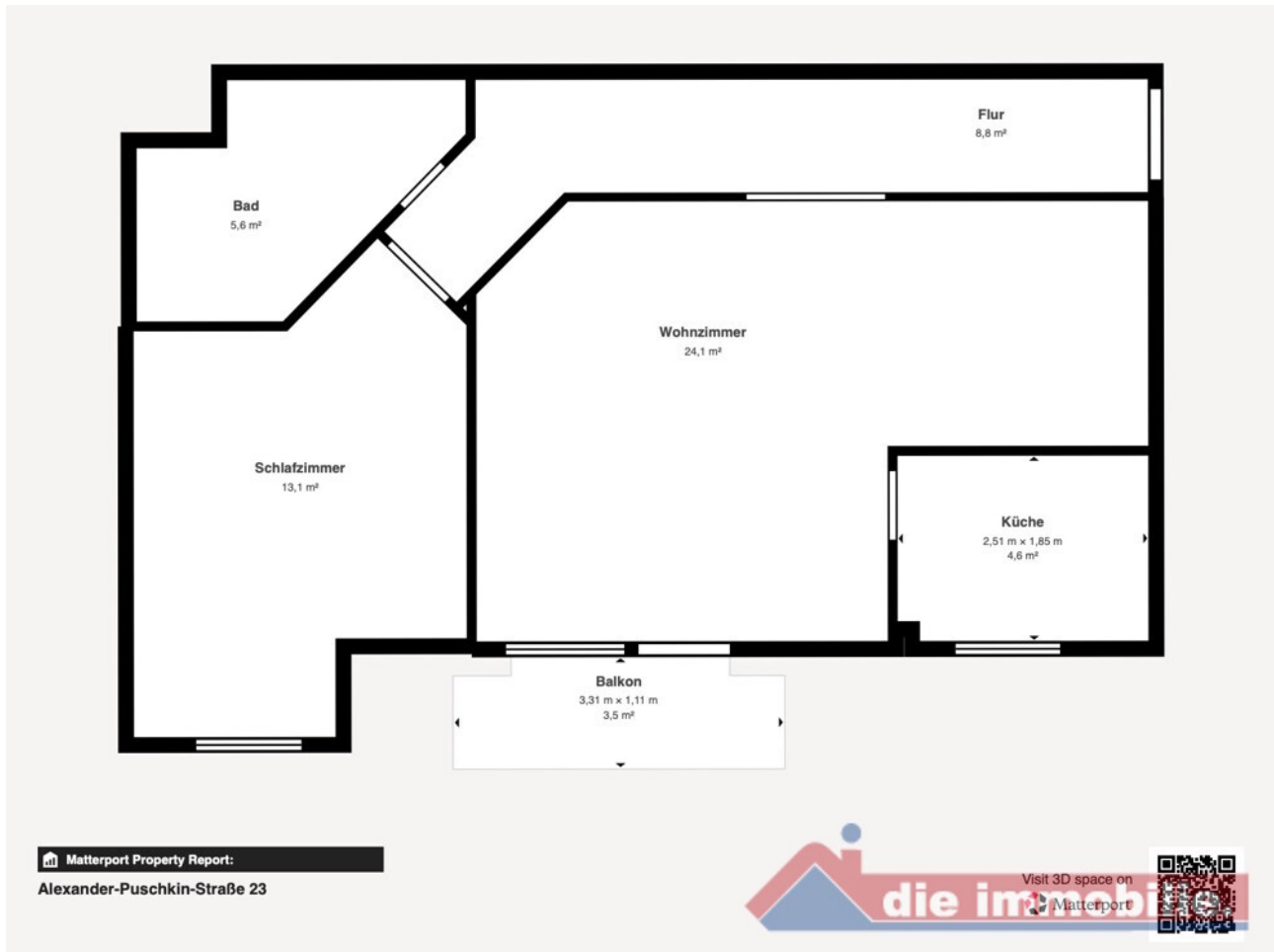


Essbereichskandinavische Esszimmereinrichtung



Hausansicht

## Grundriss



## Grundriss

## Ihr Ansprechpartner



Herr Robert Vesely  
die immobilie.

Breiter Weg 227  
39104 Magdeburg

Telefon: +49 391 5342513

Mobil: +49 177 2863251

E-Mail: [r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de](mailto:r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de)

Web: [www.dieimmobilie-magdeburg.de](http://www.dieimmobilie-magdeburg.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.