vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgarage in Magdeburg

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



die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

Daten im Überblick

ImmoNr	892
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=W7zdbT3rK8G
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Alexander-Puschkin-Straße
Hausnummer	23
PLZ	39108
Ort	Magdeburg
Etage	3
Wohnfläche	ca. 57 m^2
Anzahl Zimmer	2
Vermietbare Fläche	ca. 57 m^2
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Gasheizung
Etagenzahl	3
Balkon	Ja
Baujahr	1995
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergiebedarf	93 kWh/(m^2a)
Endenergieverbrauch	93 kWh/(m^2a)
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 €

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

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

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

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^2 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^2 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.

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

- 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

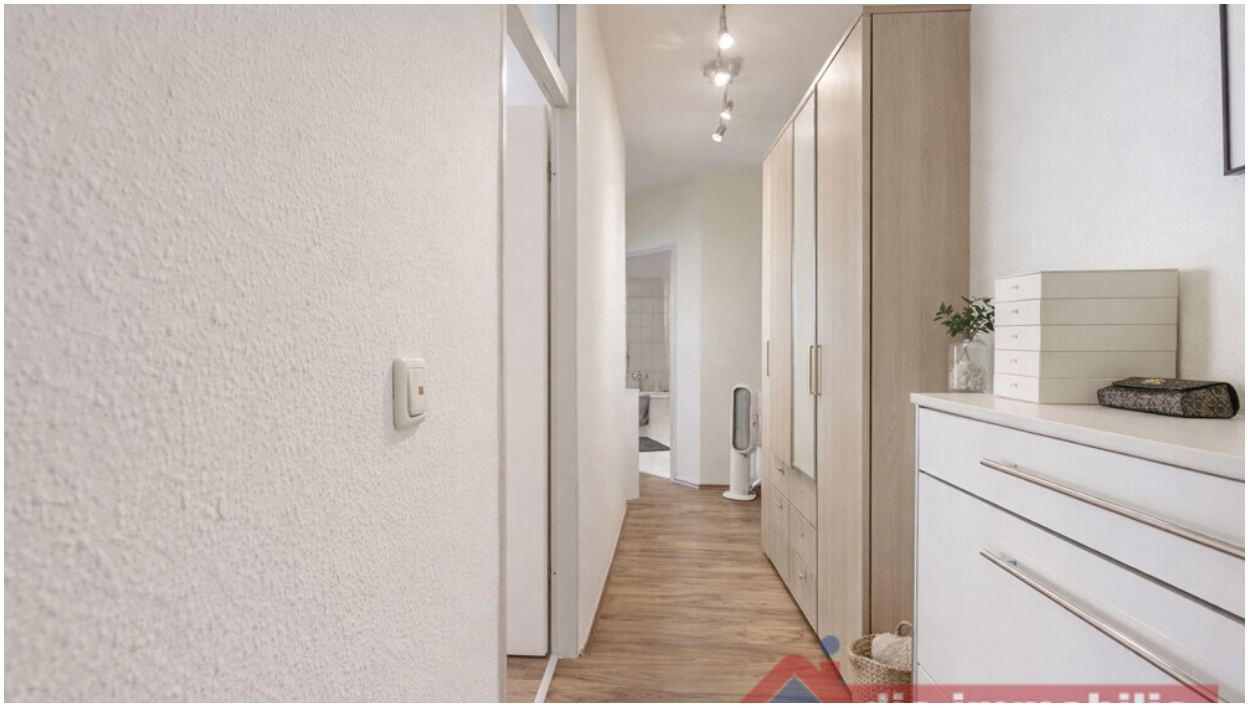
Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformationen.
Der Käufer zahlt bei Abschluss eines Kaufvertrages eine Vermittlungsprovision in Höhe von 3,57% des Kaufpreises.

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

Impressionen



Treppenhaus



Flur

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de



Wohnzimmer



Badezimmer

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de



Schlafzimmer



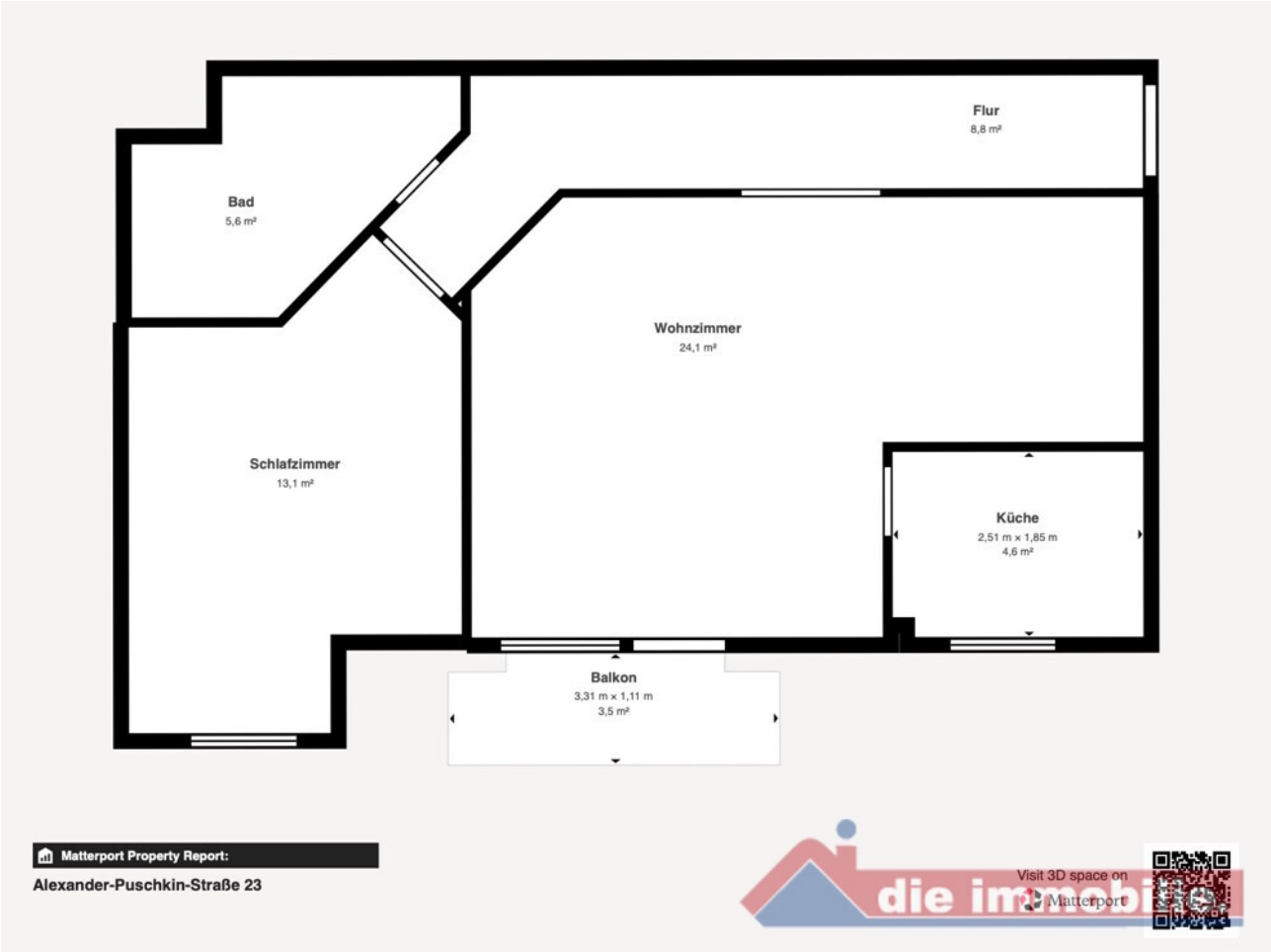
Essbereichskandinavische Esszimmereinrichtung



Hausansicht

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

Grundriss



Grundriss

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 5342513 • Mobil: +49 177 2863251 • Fax:
r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de • www.dieimmobilie-magdeburg.de

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
Web: 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.