

**Dachgeschosswohnung mit 2-3 Zimmern | Garage optional
| Fernblick über Wien!**



Objektnummer: 885

Eine Immobilie von MAITZ Immobilienreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,23 m ²
Nutzfläche:	72,23 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	127,84 €
USt.:	12,78 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis netto für Anleger. Zuzüglich 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Dominik Maitz

MAITZ Immobilienreuhand e.U.
Hackenbergweg 14/3
1190 Wien

T +43 676 733 61 60















MAITZ
IMMOBILIEN



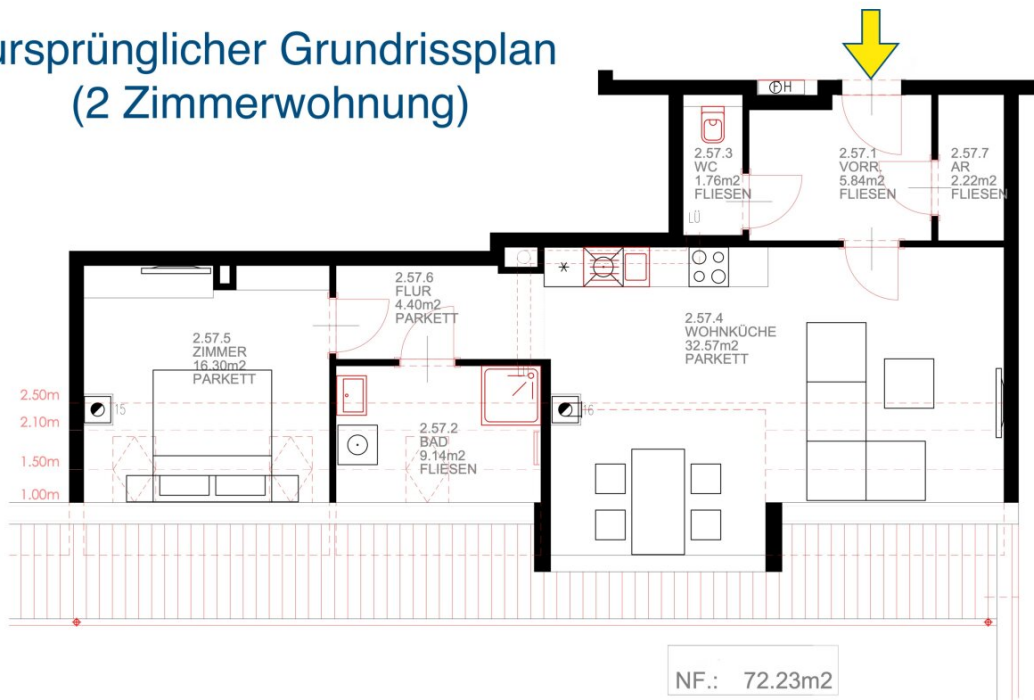
+43 676 733 61 60



office@maitz-immobilien.at

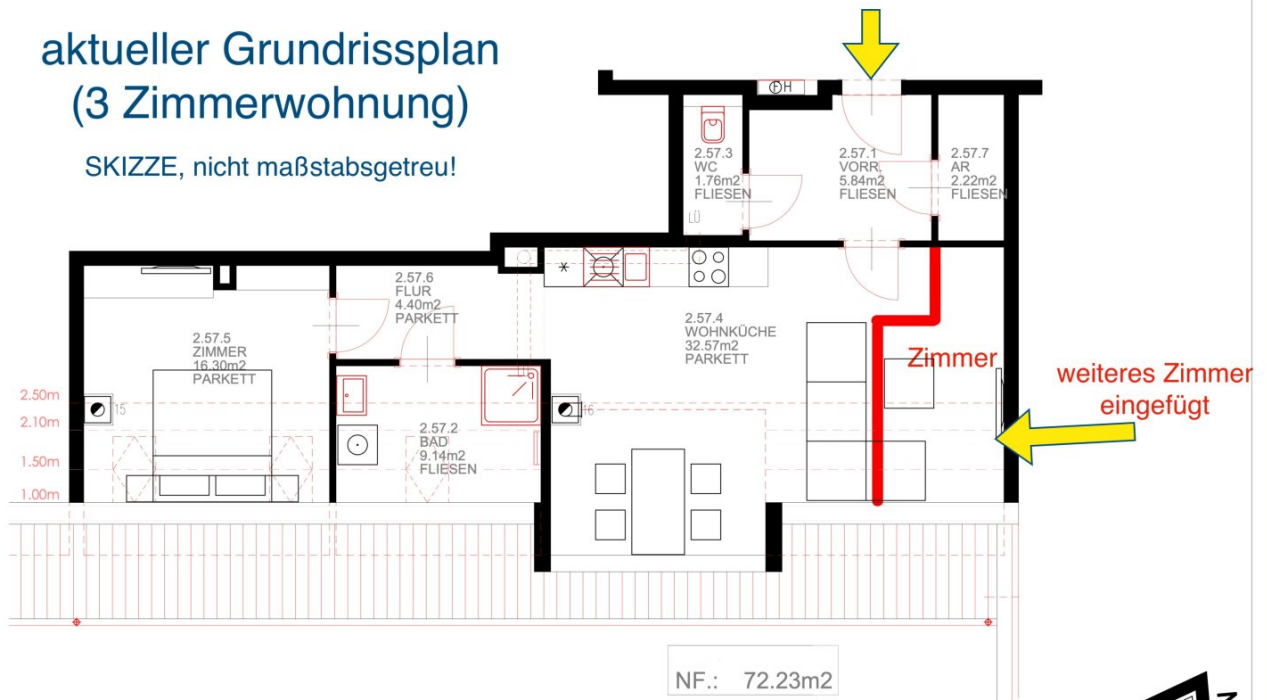
WWW.MAITZ-IMMOBILIEN.AT

ursprünglicher Grundrissplan (2 Zimmerwohnung)



aktueller Grundrissplan (3 Zimmerwohnung)

SKIZZE, nicht maßstabsgetreu!



Objektbeschreibung

English Description Below

Neubauwohnung mit Fernblick im Dachgeschoss - ideal als Anlegerobjekt zur Vermietung oder zur Eigennutzung

Das ca. 2015 fertiggestellte Haus befindet sich in bevorzugter Lage Favoritens mit guter Innenstadtanbindung und **Nähe zum Hauptbahnhof**.

Die **Einkaufsmeile in der Favoritenstraße** ist fußläufig erreichbar und wurde durch das neue Entwicklungsgebiet "**Neues Landgut**" nahe dem **Columbusplatz** zusätzlich aufgewertet.

Ein mannigfaltiges Gastronomieangebot, sehr gute Infrastruktur mit Ärzten, Kinderbetreuung, Nahversorgern sowie gute Erreichbarkeit der Anschlussstellen des ÖPNV und Individualverkehrs kennzeichnen die Lage.

Die Wohnung ist **westseitig ausgerichtet**.

Der **Ausblick über den benachbarten Erlachpark** hinweg reicht bis zu den Wiener Hausbergen.

Der Grundriss erstreckt sich über ca. 72,23m².

- + Vorzimmer
- + Wohnküche (Küche im Preis inkludiert)
- + 2 Zimmer
- + Bad mit Dusche & Toilette sowie WM-Anschluss
- + separate Toilette mit Handwaschbecken

Ursprünglich als großzügige 2-Zimmerwohnung konzipiert, stehen nun 3 Zimmer zur Verfügung (ein 3. Zimmer wurde durch Errichtung einer Trockenbauwand hinzugefügt; problemlos reversibel).

Ausstattung:

- + Parkettböden
- + vollausgestattete Küche
- + Außenjalousien im Wohnzimmer
- + Innenjalousien an den Dachflächenfenstern
- + LED-Deckenleuchten
- + Badausstattung: Waschtisch samt Unterbau, Spiegel, Kästchen

Die Immobilie diente bisher als Vermietungsobjekt und ist derzeit bestandsfrei.

Der Verkauf erfolgt unmöbliert (Küche verbleibt). Das Mobiliar auf manchen Fotos ist KI-generiert (außer Küche).

Erholung, Freizeit, Shopping:

Erlachpark; Waldmüllerpark; Schloss Belvedere,
Columbus Center, Einkaufsstraße Favoriten; Gösserhalle etc.

ÖPNV:

Hauptbahnhof
U1-Keplerplatz
Bus 14A
diverse Straßenbahnlinien entlang Laxenburger- & Quellenstraße

Auf Wunsch können **bis zu 2 Tiefgaragenstellplätze** im Haus erworben werden.

Kaufpreisvarianten:**Verkauf als Anlegerwohnung (mit USt.)**

Wohnung: € 379.000.- +20% USt. = € 454.800.-
Garagenplatz pro Stück: € 22.000.- +20% USt. = € 26.400.-

Kaufpreis für Eigennutzer (ohne USt.)

Wohnung: € 399.000.-
Garagenplatz pro Stück: € 25.000.-

Maklercourtage: 3% vom Kaufpreis (zuzügl. 20% USt.)

Auf Wunsch profitieren unsere Kunden von **kostengünstigen Konditionen für die Vertragsserrichtung eines Anwalts.**

Weiters unterstützen wir Sie gerne bei der Suche nach einer geeigneten Finanzierung (wir selbst sind nicht als Finanzierungsvermittler tätig).

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage (bitte unbedingt mit vollständigem Namen und Kontaktdaten) **und stehen Ihnen gerne auch an Wochenenden und Feiertagen für Auskünfte zur Verfügung!**

Hinweis im Sinne des Maklergesetzes:

*Zum Verkäufer dieser Immobilie stehen wir in einem **wirtschaftlichen Naheverhältnis** im Sinne des Maklergesetzes, weil wir bereits mehrmals in seinem Auftrag tätig waren. Es bestehen jedoch keinerlei wechselseitige gesellschaftsrechtliche Firmenbeteiligungen und/oder sonstige -verflechtungen. Sämtliche Informationen zum Objekt wurden uns vom Abgeber zur Verfügung gestellt; wir gehen von deren Richtigkeit aus. Tipp- und andere Fehler in unserer Insertion und im Exposé sind vorbehalten. Die Informationen erfolgen ohne Gewähr. Wir ersuchen Sie vor dem Ankauf*

eine genaue Prüfung der Unterlagen vorzunehmen, wobei wir Sie selbstverständlich bestmöglich unterstützen.

Maitz Immobilienreuhand e.U. ist als **Doppelmakler** tätig und hat daher gleichermaßen die Interessen sowohl des Angebers wie auch des Kaufinteressenten sorgfältig zu wahren.

ENGLISH

New-build apartment with distant views on the top floor - ideal investment property

The building, which was completed around 2015, is in a very preferred location in Favoriten with good connections to the city center and close to the main train station.

The Favoritenstraße shopping street is within easy walking distance and the new "Neues Landgut" development area near Columbusplatz has been further upgraded.

The location is characterized by a wide range of restaurants, very good infrastructure with doctors, childcare, local suppliers and easy access to public and private transport connections.

The apartment is oriented to the westside. The view across the neighboring Erlachpark extends as far as Vienna's local mountains.

The floor plan extends over approx. 72.23m².

- + Anteroom*
- + eat-in kitchen (kitchen included in price)*
- + 2 rooms*
- + bathroom with shower & toilet and WM connection*
- + separate toilet with hand basin*

Originally designed as a spacious 2-room apartment, there are now 3 rooms available (easily reversible, as only drywall was inserted).

Equipment:

- + parquet floors*
- + Fully equipped kitchen*
- + External blinds in the living room*
- + Interior blinds on the skylights*
- + LED ceiling lights*
- + Bathroom fittings: washbasin with base, mirror, cabinet*

The property is being sold unfurnished (kitchen remains).

The apartment was previously used as a rental property and is currently vacant.

*Recreation, leisure, shopping:
Erlachpark; Waldmüllerpark; Belvedere Palace*

Columbus Center, Favoriten shopping street; Gösserhalle etc.

*Public transport:
Central Station
U1-Keplerplatz
Bus 14A
various streetcar lines along Laxenburger- & Quellenstraße*

Two garage spaces in the building can also be purchased on request.

Purchase price variants:

Sale as an investment property (including VAT):

Apartment: €379,000 + 20% VAT = €454,800

Garage space per piece: €22,000 + 20% VAT = €26,400

Purchase price for owner-occupiers (excluding VAT):

Apartment: €399,000

Garage space per piece: €25,000

Agent's commission: 3% of the purchase price (plus 20% VAT)

On request, our clients benefit from favorable conditions for the drafting of a lawyer's contract. We will also be happy to assist you in your search for suitable financing (we do not act as financing brokers).

We look forward to receiving your written inquiry (please be sure to include your full name and contact details) and will be happy to provide you with information, even at weekends and on public holidays!

Note within the meaning of the Real Estate Brokerage Act:

We have a close economic relationship with the seller of this property within the meaning of the Real Estate Brokerage Act because we have already acted on his behalf several times.

However, there are no mutual corporate interests and/or other interrelationships. All information on the property was provided to us by the vendor; we assume that it is correct. We reserve the right to make typing and other errors in our advertisement and exposé. The information is provided without guarantee. We kindly ask you to check the documents carefully before making a purchase, whereby we will of course provide you with the best possible support.

Maitz Immobilientreuhand e.U. acts as a dual broker and must therefore carefully protect the

interests of both the offeror and the prospective buyer.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Tipp: Jetzt auf www.immomarktplatz.at neue Angebote 24 Stunden früher finden!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap