

**Ein smartes Investment | Vermieten neu gedacht!**



**Objektnummer: 11163**

**Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Genochplatz                      |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 32,33 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 34,49 m <sup>2</sup>             |
| Gesamtfläche:                 | 34,49 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 37,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,64                          |
| Kaufpreis:                    | 155.905,00 €                     |
| Infos zu Preis:               |                                  |

Preis Möbel- und Einrichtungspaket: € 9.000,00 zzgl. 20% USt.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner







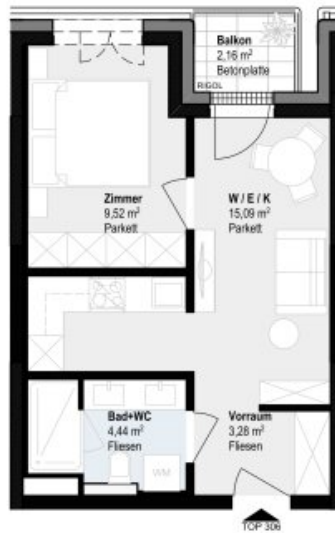
## TOP 306

3. OBERGESCHOSS

ÜBERSICHT LAGE DER WOHNUNG  
IM HAUS



|                         |         |                |
|-------------------------|---------|----------------|
| <b>Top 306</b>          |         |                |
| Wohnen   Essen   Kochen | 15,09m² |                |
| Bad+WC                  | 4,44m²  |                |
| Zimmer                  | 9,52m²  |                |
| Vorraum                 | 3,28m²  |                |
| Totale Wohnfläche       |         | 32,33m²        |
| <u>Balkon</u>           |         | <u>2,16m²</u>  |
| <b>TOTAL</b>            |         | <b>34,49m²</b> |



# Objektbeschreibung

Alle verfügbaren Wohnungen unter: [www.accenta-immo.at/genoch8](http://www.accenta-immo.at/genoch8)

## Ihre Anlegerwohnung mit Rundum-Sorglos-Paket am Genochplatz 8

Erleben Sie, wie unkompliziert Immobilieninvestment sein kann – **transparent, professionell und renditestark.**

Mit einer Anlegerwohnung im Projekt **Genochplatz 8** entscheiden Sie sich für eine clevere Kombination aus:

- **Kurzzeitvermietung** – für maximale Rendite
- **Langzeitvermietung** – für stabile, planbare Einnahmen

Vereint in einem Mietenpool System bringt dieser Investitions-Mix langfristige Sicherheit und attraktive Renditen – **ohne Risiko, ohne Aufwand.**

## Das Konzept

Sie investieren in eine hochwertige Wohnung und werden grundbücherlicher Eigentümer.

Alle Wohnungen im Projekt werden zentral und professionell verwaltet.

Die Vermietung – ob kurz- oder langfristig – übernimmt ein erfahrenes Immobilienmanagement.

Durch den Mietenpool profitieren Sie von den gesamten Mieteinnahmen – unabhängig davon, ob ihre eigene Wohnung aktuell vermietet ist.

## Ihre Vorteile auf einen Blick

- Attraktive Rendite zwischen ca. 3 - 5 % p.a.
- Kein Leerstandsrisiko durch Mietpool-System
- Kein Aufwand dank professionellem Vermietungsmanagement
- Langfristiger Vermögensaufbau mit grundbücherlichem Eigentum
- Sicherheit durch Immobilienwert und stabile Mieteinnahmen

Ihre Investition in eine entspannte Zukunft.

## Das Projekt

Am Genochplatz 8 entstehen hochwertige und energieeffiziente Wohnungen mit attraktiven Freiflächen.

- 3 Geschäftslokale im Erdgeschoss
- Apartments zur Kurzzeitvermietung im 1. und 2. Obergeschoss

- Wohnungen im 3. Obergeschoss sowie im 1. und 2. Dachgeschoss

Wohnqualität auf kompakter Fläche mit hochwertiger Ausstattung

- Parkettböden in Eiche
- Waschbecken, Wannen und Armaturen von der Firma Laufen
- Feinsteinzeug im Format 30x60 cm in den Bädern
- Alu-Kunststoff-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Fenster und Dachflächenfenster mit außenliegenden Rollläden
- Fußbodenheizung mittels Luft-Wärme-Pumpe
- Dämmwerte gemäß Passivhaus-Standard

### **Beschreibung Top 306**

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Die ca. 32,33 m<sup>2</sup> große Wohnung in der 3. Etage überzeugt mit effizienter Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung. Das ca. 15 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer bietet Platz für einen separaten Küchen- und Wohnbereich und Zugang zum Balkon. Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Fliesen und Parkettböden, Badezimmer mit großer Dusche sowie Kabel- und Satelliten-TV-Anschlüsse.

### **Kaufpreis netto 155.905,00 zzgl. 20% USt**

Möbel- und Einrichtungspaket ist NICHT im Kaufpreis enthalten. Die Preise sind beim jeweiligen Objekt angeführt.

Alle verfügbaren Einheiten finden Sie unter [www.accenta-immo.at/genoch8](http://www.accenta-immo.at/genoch8)

### **Lage und Umgebung**

Erstklassige Lage im Zentrum von Stadlau

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Das Shopping-Center Donauzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar. Diverse Bildungseinrichtungen und eine sehr gute Gesundheitsversorgung befinden sich in der Nähe. Großzügige Grünflächen, die Nähe zum Wasser und den Freizeitarealen Donauinsel und Alte Donau machen diese Lage besonders attraktiv.

### **Öffentlicher Verkehr**

- Die Linie 25, 26A und der Bahnhof Erzherzog-Karl-Straße sind in unmittelbarer Nähe
- U-Bahn Linien U1 (Station Kagran) und U2 (Station Hardeggasse).

### **Individualverkehr**

Die A23 Süd-Ost-Tangente sowie die A22 Donauufer-Autobahn sind in Kürze erreichbar und bieten eine hervorragende Anbindung in andere Bezirke sowie ins Wiener Umland.

## **Hinweis**

Sämtliche Bilder, Visualisierungen und Pläne, die in den Inseraten verwendet werden, dienen als Referenz. Die gezeigte Einrichtung und Fotos sind beispielhaft und können von der tatsächlichen Einrichtung oder Layout abweichen. Die Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

## **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://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://accenta-immobilien.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.

Sie wollen auch Ihre Immobilien Verkaufen oder Vermieten?

Accenta Immobilien - Ihr Partner für Immobilienvermittlung

[www.accenta-immo.at](http://www.accenta-immo.at)

01/997 12 93

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <2.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap