

**Investment-Highlight: 4-Zimmer-Maisonette mit Loggia,  
Gartenblick, Sauna, Pool & Tiefgarage**



**Objektnummer: 1748/83**

**Eine Immobilie von EUV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	102,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,00
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Au

### Provisionsangabe:

3.0 % zzgl. gesetzl. MwSt.

## Ihr Ansprechpartner

### Engel & Völkers Wien MMC

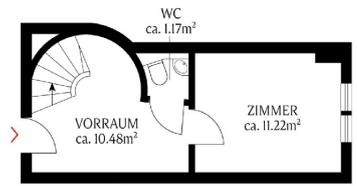
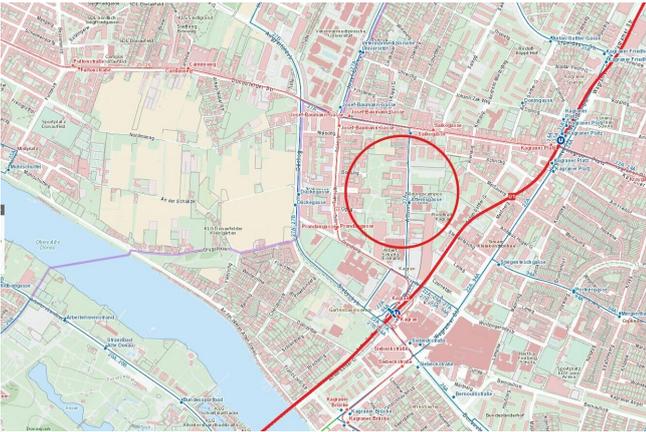
EUV Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 4 / 2  
1010 Wien

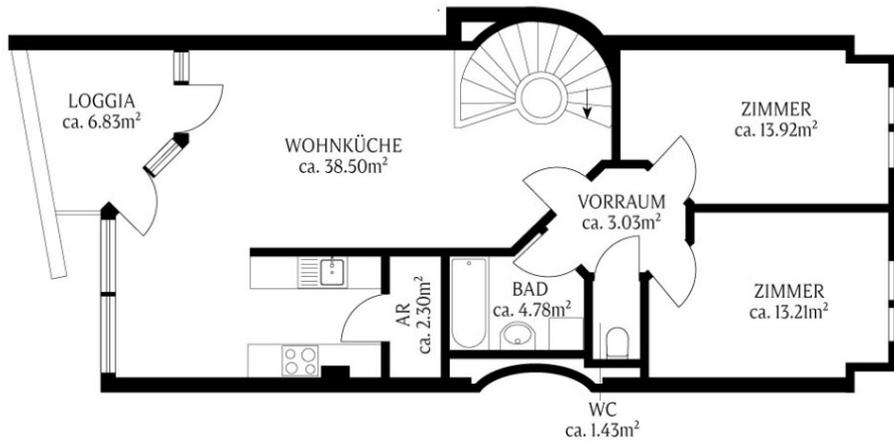
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

In begehrter Lage des 22. Wiener Gemeindebezirks – unweit der Alten Donau, des Kirschblütenparks und der Vienna International School – befindet sich diese moderne Wohnhausanlage mit außergewöhnlicher Ausstattung. Die angebotene 4-Zimmer-Maisonettewohnung überzeugt durch ihre smarte Raumaufteilung, praktische Ausführung und das besondere Freizeitangebot direkt im Haus. Eine ideale Gelegenheit für Anleger, die auf stabile Mieteinnahmen und nachhaltige Wertentwicklung setzen. Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock eines gepflegten Neubaus. Auf der Eingangsebene erwarten Sie ein geräumiger Vorraum, ein Schlafzimmer sowie eine separate Gästetoilette. Über eine innenliegende Treppe gelangen Sie in den lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich mit moderner Einbauküche, separatem Abstellraum sowie direktem Zugang zur Loggia mit Blick in den liebevoll gestalteten Gemeinschaftsgarten. Im oberen Geschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss sowie eine zusätzliche separate Toilette. Ein absolutes Highlight der Wohnanlage ist der exklusive hauseigene SPA-Bereich, der 2023 vollständig modernisiert wurde. Hier stehen den Bewohnern ganzjährig ein beheizter Indoor-Pool, eine Sauna, ein Dampfbad sowie ein Fitnessraum zur Verfügung – ein in Wien seltenes Komfortangebot. Zur Wohnung gehört außerdem ein Tiefgaragenstellplatz, der aktuell separat vermietet ist und bei Bedarf monatlich gekündigt werden kann. Gesamtmiete Garage Brutto EUR 110,74. Die Wohnung ist bis April 2033 befristet vermietet. Die aktuelle Jahres-Netto-Miete beträgt EUR 21.864,48. Dies bietet Anlegern eine langfristig planbare Einnahmequelle bei gleichzeitig überschaubarem Verwaltungsaufwand mit einer Rendite in der Höhe von ca. 3,6%. Fazit: Eine wertstabile Investmentchance in einer der gefragtesten Wohngegenden Wiens – mit sehr guter Ausstattung, exzellentem Wohnkomfort und langfristigem Mietverhältnis. Ideal für Anleger, die auf sichere Vermietung, Top-Infrastruktur und attraktives Zukunftspotenzial setzen.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap