

**Bezugsfertig • 19 Eigentumswohnungen • Schlüsselfertig  
• Urban + Natur • 1220 Wien • Balkon / Terrasse / Loggia /  
Garten • 2–4 Zimmer •**



**Objektnummer: 27731**

**Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 89,04 m <sup>2</sup>             |
| Gesamtfläche:                 | 138,62 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 42,51 m <sup>2</sup>             |
| Keller:                       | 1,74 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 45,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,70                          |
| Kaufpreis:                    | 461.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

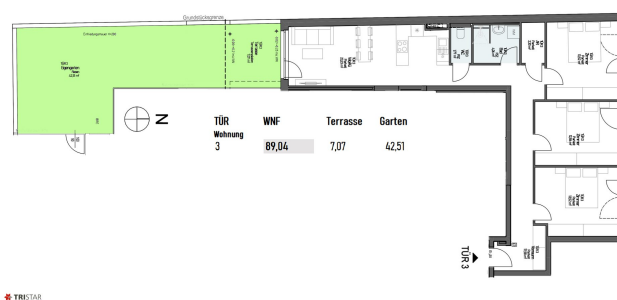
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**TRISTAR Immobilien**

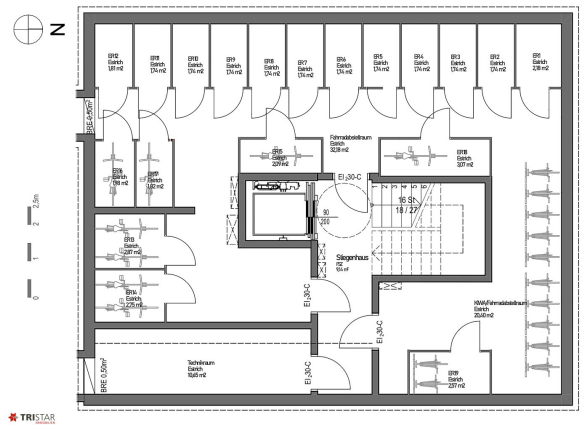
TRISTAR Immobilien  
Am Hof 5 Top 10



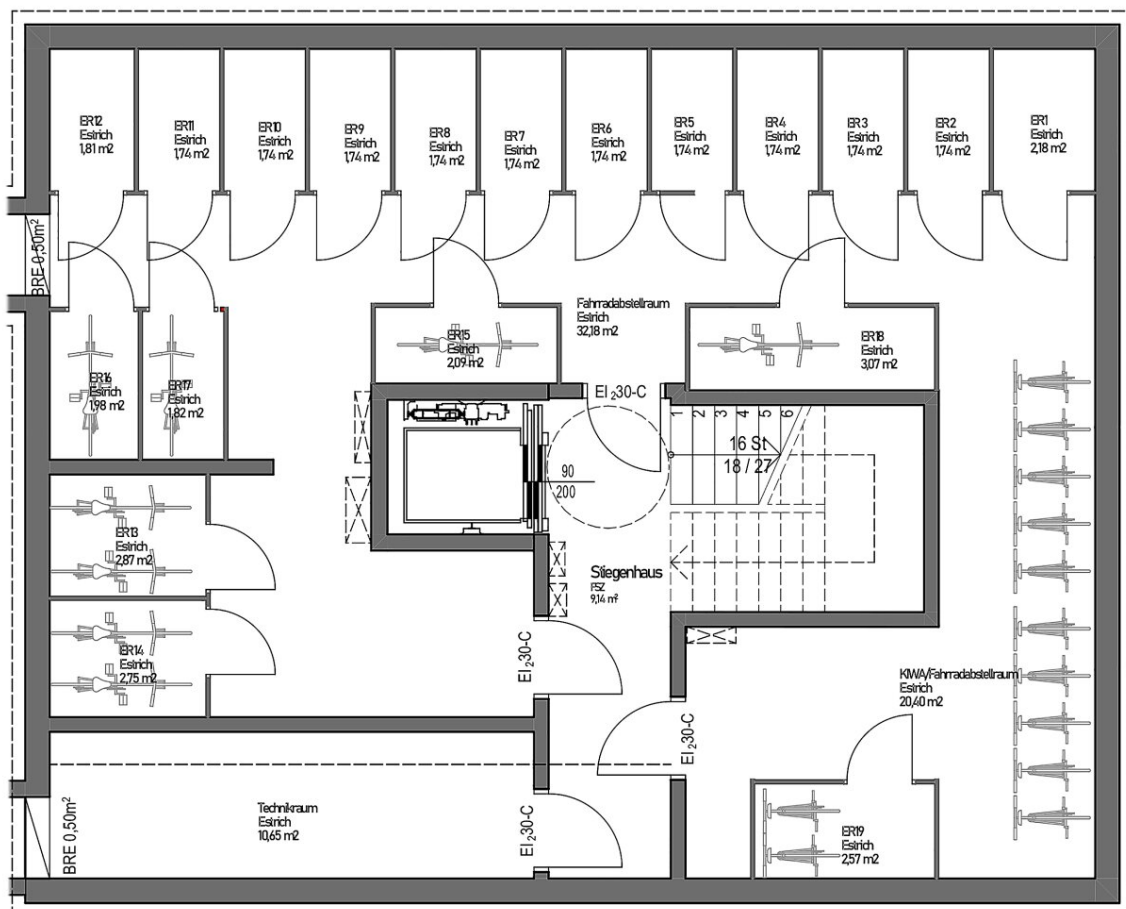


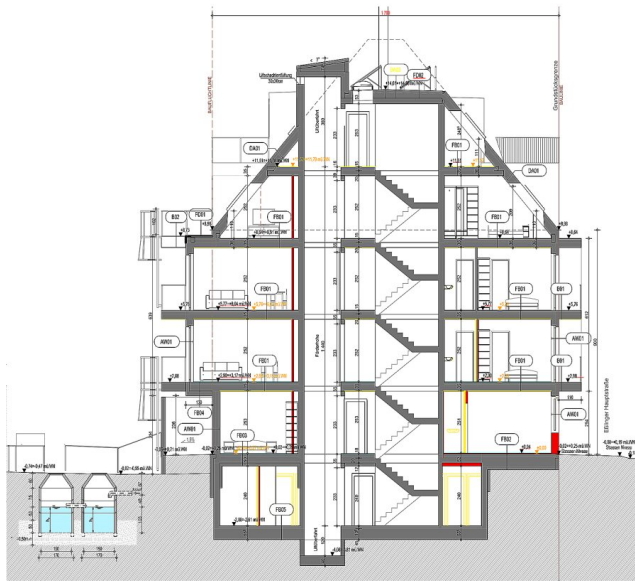




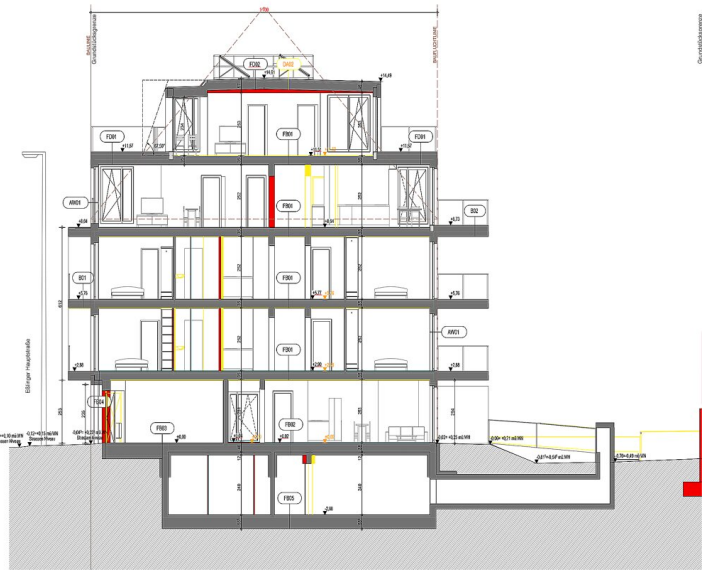








SCHNITT A



SCHNITT B

# Objektbeschreibung

- **PROJEKT:**

Zum Verkauf gelangen 19 hochmoderne Neubau-Eigentumswohnungen mit ca. 2–4 Zimmern sowie großzügigen Außenflächen (Balkon / Terrasse / Garten).

- **STATE-OF-THE-ART-TECHNIK:**

Ausstattung: Klimaanlage in den Dachgeschossen (Ebene 1 und 2), Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, Echtholz-Parkettboden (Eiche), dreifach verglaste Fenster mit Außenbeschattung, Ziegel-Massivbauweise, Lift, Keller, hochwertige Materialien sowie ein stilvolles, modernes und zeitloses Design.

Diese Wohnungen bieten höchsten Wohnkomfort sowie ein exzellentes Preis-Leistungs-Verhältnis.

- **VIEL ZEIT – WENIGER GELD:**

Diese Top-Neubauwohnungen stellen eine perfekte Gelegenheit nicht nur für Eigennutzer, sondern auch für Kapitalanleger dar.

Mit ihrer universellen Wohnungsgröße, Top-Ausstattung und Top-Lage eignen sie sich ideal für alle, die in stabile Immobilienwerte investieren möchten (Grundbuch statt Sparbuch) und damit ihre inflationsgeschützte finanzielle Unabhängigkeit und Sicherheit aufbauen wollen.

Gerade im Ruhestand verfügt man oft über sehr viel Zeit – jedoch über begrenzte finanzielle Mittel (Pensionslücke).

Eine Eigentumswohnung, für die man später keine Miete mehr bezahlen muss – oder im Idealfall sogar Mieteinnahmen erzielt – kann diese Pensionslücke wirksam schließen und echte finanzielle Freiheit ermöglichen.

Wie man so treffend sagt: Jeder zahlt im Laufe seines Lebens ein bis zwei Immobilien. Die einzige Entscheidung ist: Wem sollen sie am Ende gehören?

- **INDIVIDUELL ANGEPASSTE FINANZIERUNG:**

Unsere ausgewählten und erfahrenen Finanzierungspartner unterstützen Sie gerne bei der Entwicklung einer optimal auf Ihre Bedürfnisse abgestimmten Finanzierungslösung.

Top-Finanzierungskonzepte sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger stehen bereit und warten auf Ihre Anfrage.

Durch eine langfristige Fixzins-Finanzierung bleibt die Kreditrate stabil, während die Mieteinnahmen durch Indexanpassungen langfristig steigen.

In Kombination mit der erwarteten Wertsteigerung aufgrund der zunehmenden Wohnungsknappheit – historischer Tiefstand der Baubewilligungen: von 72.500 im Jahr 2017 auf nur noch 32.100 im Jahr 2024 (minus 56 %) – kann dies das Vermögen der Anleger stark boosten.

- **VERFÜGBARE WOHNUNGEN:**

---

**GARTENWOHNUNGEN:**

- Top 1: VERKAUFT!
- Top 2: VERKAUFT!

- 
- **Top 3: WNFL ca. 89,04 m<sup>2</sup> (4 Zimmer)+Terrasse ca. 7,07 m<sup>2</sup>+GARTEN ca. 42,51 m<sup>2</sup>+ER (Keller) ca. 2 m<sup>2</sup>**

- **Kaufpreis Eigennutzer: EUR 489.000 | Kaufpreis Anleger: 461.000 zzgl. 20% USt.**

---

**1. STOCK:**

- Top 4: VERKAUFT!
- Top 5: VERKAUFT!
- Top 6: VERKAUFT!
- 

- **Top 7: WNFL ca. 41 m<sup>2</sup> (2 Zimmer) + LOGGIA ca. 3 m<sup>2</sup> + ER (Keller) ca. 2 m<sup>2</sup> RESERVIERT**

- **Kaufpreis Eigennutzer: EUR 215.000 | Kaufpreis Anleger: 206.000 zzgl. 20% USt. RESERVIERT**
-

- Top 8: VERKAUFT!

---

## 2. STOCK:

---

- Top 9: WNFL ca. 43 m<sup>2</sup> (2 Zimmer) + LOGGIA ca. 3 m<sup>2</sup> + ER (Keller) ca. 2 m<sup>2</sup>
- Kaufpreis Eigennutzer: EUR 229.000 | Kaufpreis Anleger: 219.000 zzgl. 20% USt.
- 
- Top 10: WNFL ca. 55,43 m<sup>2</sup> (3 Zimmer) + Terrasse ca. 9,40 m<sup>2</sup> + ER (Keller) ca. 2 m<sup>2</sup>
- Kaufpreis Eigennutzer: EUR 339.000 | Kaufpreis Anleger: 326.000 zzgl. 20% USt.
- 
- Top 11: WNFL ca. 56,46 m<sup>2</sup> (3 Zimmer) + Terrasse ca. 9,40 m<sup>2</sup> + ER (Keller) ca. 2 m<sup>2</sup>
- Kaufpreis Eigennutzer: EUR 339.000 | Kaufpreis Anleger: 325.000 zzgl. 20% USt.
- 
- Top 12: VERKAUFT!
- Top 13: VERKAUFT!

---

## DACHGESCHOSS 1:

---

- Top 14: VERKAUFT!
  - 
  - Top 15: WNFL ca. 45,48 m<sup>2</sup> (2 Zimmer) + Terrasse/ Balkon ca.16,22 m<sup>2</sup> + ER (Keller) ca. 2,09 m<sup>2</sup>
  - Kaufpreis Eigennutzer: EUR 279.000 | Kaufpreis Anleger: 266.000 zzgl. 20% USt.
- 
- TOP 16: WNFL ca. 45,30 m<sup>2</sup> (3 Zimmer) + Terrasse/ Balkon ca. 16,33 m<sup>2</sup> + ER (Keller) ca. 2 m<sup>2</sup>

- **Kaufpreis Eigennutzer:** EUR 279.000 | **Kaufpreis Anleger:** 266.000 zzgl. 20% USt.
- 

- Top 17: WNFL ca. 66,44 m<sup>2</sup> (3 Zimmer) + Terrasse ca.6 m<sup>2</sup> + ER (Keller) ca. 2 m<sup>2</sup>  
**RESERVIERT**
  - Kaufpreis Eigennutzer: EUR 369.000 | Kaufpreis Anleger: 354.000 zzgl. 20% USt.  
**RESERVIERT**
- 

## **DACHGESCHOSS 2:**

---

- **TOP 18: WNFL ca. 57 m<sup>2</sup> (2 Zimmer + AR) + 4 Terrassen insg. ca. 24 m<sup>2</sup> + ER (Keller) ca. 3,07 m<sup>2</sup>**
  - **Kaufpreis Eigennutzer:** EUR 349.000 | **Kaufpreis Anleger:** 332.000 zzgl. 20% USt.
  - 
  - Top 19: VERKAUFT!
- 

- **KEIN BAURECHT, KEINE PACTH:**

Sie erwerben hier IHR EIGENHEIM und **EIGENTUMSGRUND!**

- **LAGE:**

Diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Lebensbedarf sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in Gehweite vorhanden.

**DETAILLIERTES LAGEEXPOSÉ** (65 Seiten!) vorhanden und erfolgt umgehend nach Anfrage.

- **VERMITTLUNGSPROVISION / DOPPELMAKLERTÄTIGKEIT:**

Der Ordnung halber wird darauf hingewiesen, dass die Vermittlungsprovision 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt. (insgesamt 3,6 %) beträgt und mit Zustandekommen des vermittelten Rechtsgeschäfts (Annahme des Kaufanbots ohne aufschiebende Bedingungen durch den Verkäufer) fällig wird. Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

- **Bezugsfertig • 19 Eigentumswohnungen • Schlüsselfertig • Urban + Natur • 1220 Wien • Balkon / Terrasse / Loggia / Garten • 2–4 Zimmer •**

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.