# ?? AKTION ?? ++ 19 EIGENTUMSWOHNUNGEN ++ SCHLÜSSELFERTIG ++ URBAN + NATUR ++ ZWISCHEN SEESTADT UND LOBAU ++ 1220 WIEN ++ ++ BALKON / TERRASSE / LOGGIA / GARTEN / KELLER ++ 2-4 ZIMMER



Objektnummer: 27731

Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien

# Zahlen, Daten, Fakten

Art:
Land:
PLZ/Ort:
Baujahr:
Zustand:

Alter:NeubauWohnfläche:89,04 m²Gesamtfläche:138,62 m²Zimmer:4

Zimmer: 4
Bäder: 1
WC: 1
Terrassen: 1

 Garten:
 42,51 m²

 Keller:
 1,74 m²

Heizwärmebedarf: B 45,10 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Wohnung

Österreich 1220 Wien

Erstbezug

2024

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A+ 0,70 Kaufpreis: 461.000,00 €

Provisionsangabe:

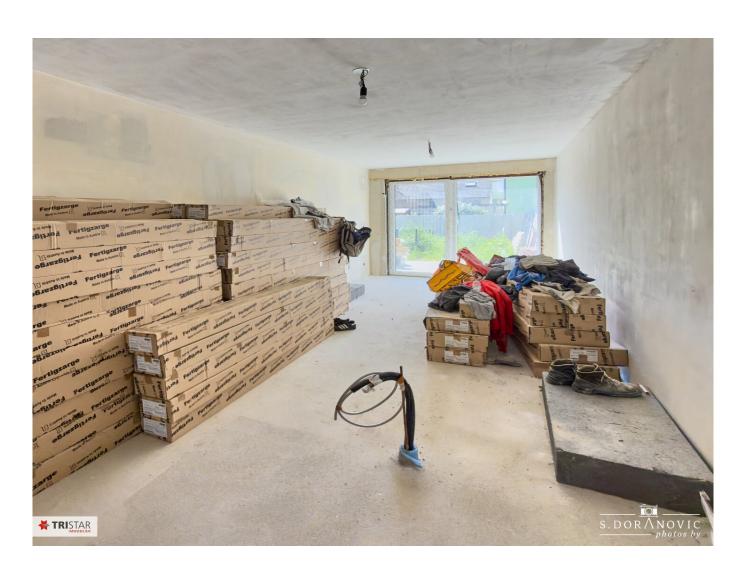
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**

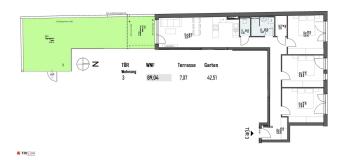


# **TRISTAR Immobilien**

TRISTAR Immobilien Am Hof 5 Top 10



















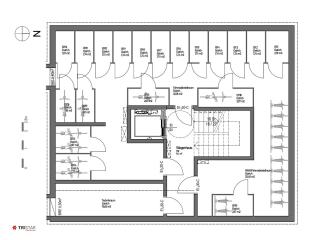


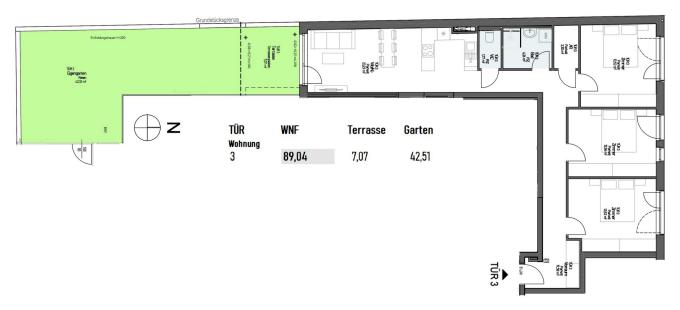




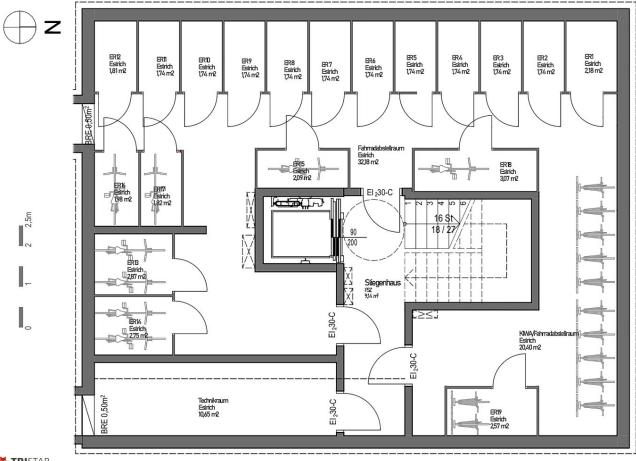








\* TRISTAR



TRISTAR



# **Objektbeschreibung**

#### • URBAN + NATUR:

Das Projekt befindet sich zwischen der Seestadt und der Lobau im 22. Wiener Gemeindebezirk und wurde so konzipiert, dass Käufer hier topmoderne Wohnungen mit einem ausgezeichneten Preis-Leistungs-Verhältnis sowie langfristigem Wertsteigerungspotenzial erwerben.

# ATTRAKTIV FÜR EIGENNUTZER & ANLEGER:

Universale Wohnungsgrößen mit 2- bis 4-Zimmer, helle Räume mit Glasflächen vom Boden bis zur Decke, großzügige Freiflächen und eine Bauweise, ausgerichtet an die zeitgemäße Energieeffizienz, bieten hohen Wohnkomfort sowie eine attraktive und sichere Investition.

Die klaren Vorteile eines Neubaus – ohne Richtwertmietzins-Beschränkungen und ohne häufigen Sanierungsbedarf – machen dieses Projekt zu einer unverzichtbaren Wahl, sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger. Für Anleger, die bei uns eine Wohnung kaufen, übernehmen wir gerne die Vermietung dieser Wohnung.

• WOHNUNGEN:	
GARTENWOHNUNGEN:	
Top 1: VERKAUFT!	

Top 3: Gesamtfläche ca. 138,62 m²

- WNFL ca. 89,04 m² (4 Zimmer)+Terrasse ca. 7,07 m²+GARTEN ca. 42,51 m²+ER (Keller) ca. 1,74 m²
- Kaufpreis Eigennutzer: EUR 489.000,- Schlüsselfertig!
- Kaufpreis Anleger: 461.000 zzgl. 20% USt.

\_\_\_\_\_

1. STOCK:

Top 4: VERKAUFT!

Top 2: VERKAUFT!

# Top 5: Gesamtfläche ca. 64,96 m<sup>2</sup> VERKAUFT!

- WNFL ca. 55,56 m<sup>2</sup> (3 Zimmer) + Terrasse ca. 9,40 m<sup>2</sup> + ER (Keller) ca. 1,74 m<sup>2</sup>
- Kaufpreis Eigennutzer: EUR 319.000,- Schlüsselfertig!
- Kaufpreis Anleger: 305.000 zzgl. 20% USt.

# TOP 6: Gesamtfläche ca. 65,89 m<sup>2</sup> VERKAUFT!

- WNFL ca. 56,49 m<sup>2</sup> (3 Zimmer) + Terrasse ca. 9,40 m<sup>2</sup> + ER (Keller) ca. 1,74 m<sup>2</sup>
- Kaufpreis Eigennutzer: EUR 319.000,- Schlüsselfertig!
- Kaufpreis Anleger: 305.000 zzgl. 20% USt.

# Top 7: Gesamtfläche ca. 43,60 m<sup>2</sup>

- WNFL ca. 40,74 m² (2 Zimmer) + LOGGIA ca. 2,86 m² + ER (Keller) ca. 1,74 m²
- Kaufpreis Eigennutzer: EUR 215.000,- Schlüsselfertig!
- Kaufpreis Anleger: 206.000 zzgl. 20% USt.

# Top 8: Gesamtfläche ca. 43,31 m<sup>2</sup> VERKAUFT!

#### 2. STOCK:

# Top 9: Gesamtfläche ca. 45,65 m<sup>2</sup>

- WNFL ca. 42,68 m² (2 Zimmer) + LOGGIA ca. 2,97 m² + ER (Keller) ca. 1,74 m²
- Kaufpreis Eigennutzer: EUR 259.000,- Schlüsselfertig!
- Kaufpreis Anleger: 219.000 zzgl. 20% USt.

# Top 10: Gesamtfläche ca. 64,83 m<sup>2</sup> RESERVIERT!

- WNFL ca. 55,43 m<sup>2</sup> (3 Zimmer) + Terrasse ca. 9,40 m<sup>2</sup> + ER (Keller) ca. 1,74 m<sup>2</sup>
- Kaufpreis Eigennutzer: EUR 339.000,- Schlüsselfertig!
- Kaufpreis Anleger: 326.000 zzgl. 20% USt.

# TOP 11: Gesamtfläche ca. 65,86 m<sup>2</sup>

- WNFL ca. 56,46 m<sup>2</sup> (3 Zimmer) + Terrasse ca. 9,40 m<sup>2</sup> + ER (Keller) ca. 1,74 m<sup>2</sup>
- Kaufpreis Eigennutzer: EUR 339.000,- Schlüsselfertig!
- Kaufpreis Anleger: 325.000 zzgl. 20% USt.

# Top 12: Gesamtfläche ca. 43,54 m<sup>2</sup> VERKAUFT!

- WNFL ca. 40,68 m² (2 Zimmer) + LOGGIA ca. 2,86 m² + ER (Keller) ca. 1,81 m²
- Kaufpreis Eigennutzer: EUR 219.000,- Schlüsselfertig!
- Kaufpreis Anleger: 210.000 zzgl. 20% USt.

# Top 13: VERKAUFT!

\_\_\_\_\_

#### **DACHGESCHOSS 1:**

Top 14: Gesamtfläche ca. 53,45 m<sup>2</sup>

- WNFL ca. 47,45 m<sup>2</sup> (2 Zimmer) + Terrasse ca. 6 m<sup>2</sup> + ER (Keller) ca. 2,75 m<sup>2</sup>
- Kaufpreis Eigennutzer: EUR 259.000,- Schlüsselfertig!
- Kaufpreis Anleger: 248.000 zzgl. 20% USt.

Top 15: Gesamtfläche ca. 61,63 m²

- WNFL ca. 45,48 m² (2 Zimmer) + Terrasse/ Balkon ca.16,22 m² + ER (Keller) ca. 2,09 m²
- Kaufpreis Eigennutzer: EUR 279.000,- Schlüsselfertig!
- Kaufpreis Anleger: 266.000 zzgl. 20% USt.

TOP 16: Gesamtfläche ca. 62 m<sup>2</sup>

- WNFL ca. 45,30 m² (3 Zimmer) + Terrasse/ Balkon ca. 16,33 m² + ER (Keller) ca. 1,98 m²
- Kaufpreis Eigennutzer: EUR 279.000,- Schlüsselfertig!
- Kaufpreis Anleger: 266.000 zzgl. 20% USt.

Top 17: Gesamtfläche ca. 72,33 m<sup>2</sup>

- WNFL ca. 66,44 m<sup>2</sup> (3 Zimmer) + Terrasse ca.5,89 m<sup>2</sup> + ER (Keller) ca. 1,82 m<sup>2</sup>
- Kaufpreis Eigennutzer: EUR 369.000,- Schlüsselfertig!
- Kaufpreis Anleger: 354.000 zzgl. 20% USt.

#### **DACHGESCHOSS 2:**

TOP 18: Gesamtfläche ca. 80,43 m<sup>2</sup>

WNFL ca. 56,68 m² (2 Zimmer + AR) + 4 Terrassen insg. ca. 23,75 m² + ER (Keller) ca. 3,07 m²

• Kaufpreis Eigennutzer: EUR 349.000,- Schlüsselfertig!

• Kaufpreis Anleger: 332.000 zzgl. 20% USt.

Top 19: VERKAUFT!

# • KEIN BAURECHT, KEINE PACHT:

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.

??AKTION?? ++ 19 EIGENTUMSWOHNUNGEN ++ SCHLÜSSELFERTIG ++ URBAN +
NATUR ++ ZWISCHEN SEESTADT UND LOBAU ++ 1220 WIEN ++ ++ BALKON /
TERRASSE / LOGGIA / GARTEN / KELLER ++ 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.