

**Vorsorge einfach gemacht! 2-Zimmer Erstbezug in
zentraler Lage Wiens!**



Top 1.54 Bad

Objektnummer: 131596_182

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Teil_vollsaniert
Wohnfläche:	42,34 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 22,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	267.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

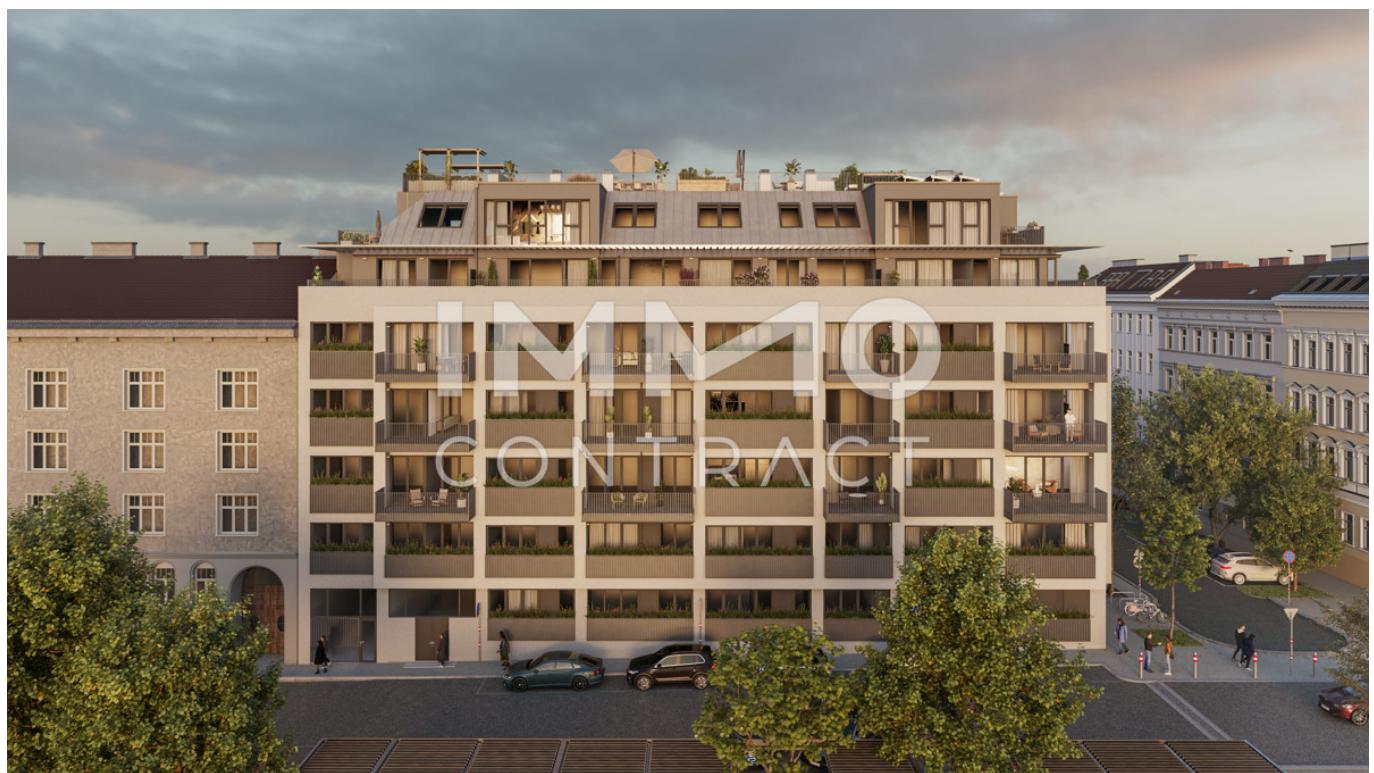


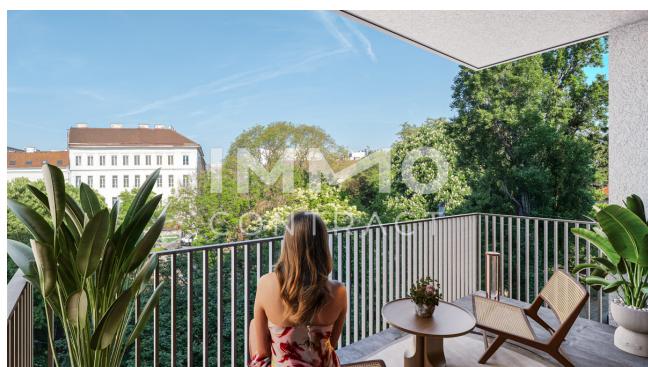
Mag. Michael Schwabe

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

H 004366460008102

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







IMMO
CONTRACT



IMMO
CONTRACT

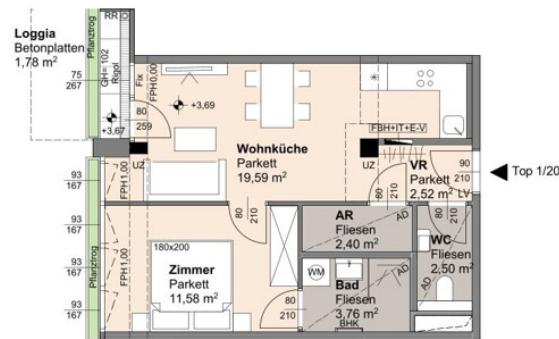


IMMO
CONTRACT

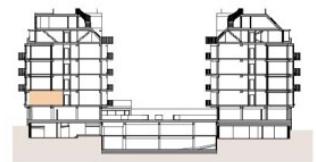
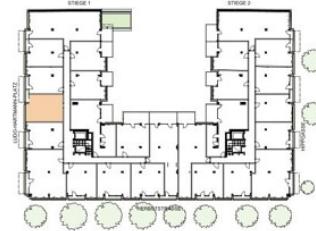


HERBSTSTRASSE 6-10

A-1160 WIEN



Top 1/20



Top 20

1. OBERGESCHOSS

2 ZIMMER

ca. 44,13 m² (inkl. Loggia)

Loggia	ca. 1,78 m ²
ER	ca. 2,54 m ²
Raumhöhe	ca. 2,80 m
Raumhöhe Unterzug	ca. 2,67 m
Raumhöhe A.D.	ca. 2,65 m



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Potenien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie. Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD	Abgehängte Decke
AR	Abstellraum
BHK	Badezimmerheizkörper
WM	Waschmaschine
UR	Unterzug
EV	Elektroventilator
FBHV	Fußbodenheizungsverteiler
LV	Leerbohrung

FPH	Fertigparapetmaße (ab 30cm Türschwelle)
RR	Regenfallrohr
RH	Raumhöhe
DR	Drahtabzweig
SR	Schrankraum
VR	Vorraum
TA	Taster für autom. Türöffner

M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4 VP_1/20 | 05.06.2025



Objektbeschreibung

Vermittlung – Finanzierung – Vermietung Die Vorsorgewohnungen im Projekt Wohnen am Park – Urbanes Leben mit Grünblick sind eine attraktive Möglichkeit um für die eigene Zukunft vorzusorgen – Sicherheit für mehrere Generationen garantiert! In ruhiger Lage, eingebettet in eine verkehrsberuhigte Sackgasse direkt am idyllischen Arik-Brauer-Park, entsteht ein exklusives Wohnprojekt mit rund 150 hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit Naturnähe verbinden möchten. Die smart geplanten Wohnflächen von ca. 30 m² bis 130 m² bieten für jede Lebensphase das passende Zuhause. * Solide, attraktive Renditen * Sicherer Vermögenswert durch Eintragung ins Grundbuch, voraussichtlich konstante Wertsteigerung über einen Betrachtungszeitraum von mehreren Jahren * Regelmäßige Mieteinnahmen – Inflationsschutz dank jährlicher Indexierung * Zahlreiche steuerliche Vorteile * Variabler Eigenmitteleinsatz Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung und stellen einen Kontakt zu unseren Kooperationspartnern her. Ein Prozess – Ein Ansprechpartner Damit die gesamte Abwicklung zeit- und kostensparend abläuft, bieten wir Ihnen eine umfassende Rundumbetreuung: 1. Individuelle Bedarfsanalyse und Beratung – somit werden wir Ihren persönlichen Bedürfnissen gerecht. 2. Anschaffung über Ihren IMMOcontract-Berater – wir kümmern uns um die Abwicklung des Kaufs. 3. Finanzierung über unsere Kooperationspartner – gemeinsam bieten wir Ihnen attraktive Finanzierungslösungen. 4. Vermietung durch Ihren IMMOcontract-Berater – wir finden für Sie geeignete, bonitätsstarke Mieter. Der korrespondierende Eigennutzerpreis beträgt EUR 287.400. Geplante Fertigstellung: 2028 – sichern Sie sich schon dieses Top-Investment im Grünen mitten in der Stadt! Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.