

# **PROVISIONSFREIE NEUBAUWOHNUNGEN NÄHE MÜHLWASSER**



**RE/MAX**

Visualisierung

**Objektnummer: 1619\_7748**

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Etage                         |
| <b>Land:</b>             | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1220 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>          | ca. 2027                                |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 45,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>            | 1                                       |
| <b>WC:</b>               | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>          | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>B</b> 31,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 278.535,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b> |   |
| 3.00 %                   |   |

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Johann Schandl**

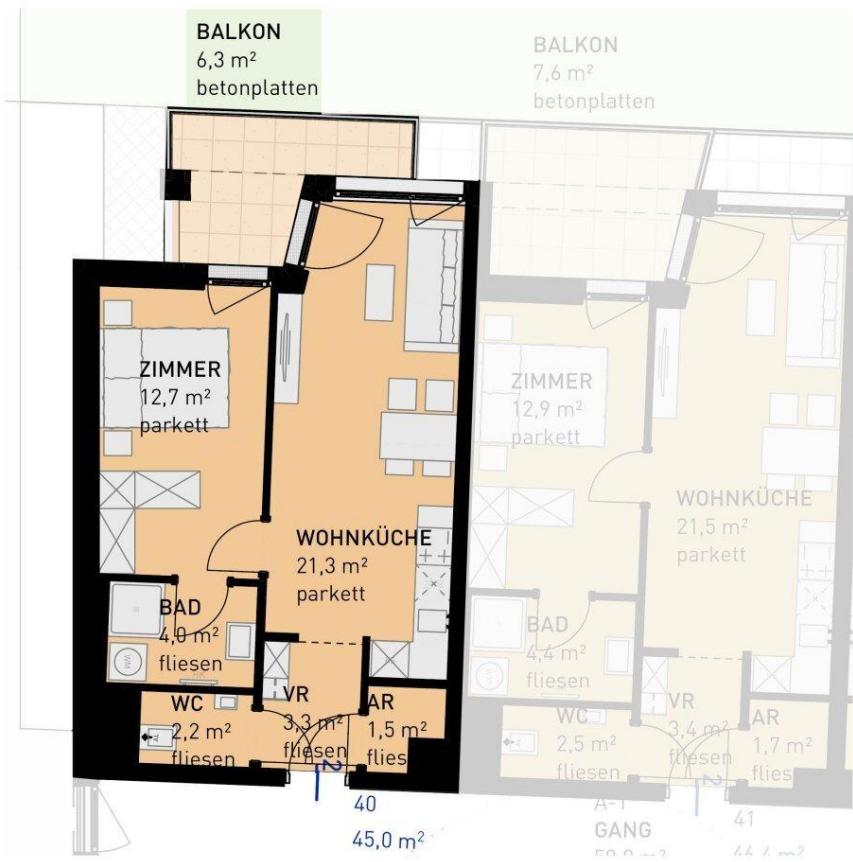
RE/MAX Real Experts  
Gentzgasse 13/1  
1180 Wien

H +43 (0)676 601 99 63



RE/MAX





WULZENDORFSTRASSE 101 | 1220 WIEN

**1. OBERGESCHOß**

NORDEN

RE/MAX

# **Objektbeschreibung**

## **PROVISIONSFREIE NEUBAU-EIGENTUMSWOHNUNGEN NÄHE MÜHLWASSER NÄHE U2-DONAUSPITAL FÜR ANLEGER UND EIGENNUTZER!**

In einer beliebten Gegend des 22. Bezirkes – Nähe Mühlwasser und U2-Donauspital – entsteht ein Objekt mit 80 Eigentumswohnungen auf Eigengrund. Die Wohnungen haben eine Größe von zwischen 34 und 87 m<sup>2</sup>, moderne Grundrisse und Freiflächen (Garten, Loggia, Balkon oder Terrasse).

Die Beheizung der Wohneinheiten erfolgt durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe über die Fußböden.

In der hauseigenen Tiefgarage entstehen weiters 37 Tiefgaragenplätze. Optional können auch zusätzliche Gartenflächen erworben werden.

Aufgrund der bevorzugten Lage (Nähe Mühlwasser) und U-Bahn-Anbindung (U2-Donauspital ca. 1,4 km entfernt) eignen sich die Wohnungen auch bestens zum Vermieten.

Eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Bus in unmittelbarer Nähe, U2-Donauspital ca. 1,4 km entfernt) sowie die Erreichbarkeit der Einrichtungen für die täglichen Erledigungen (Einkäufe, Schulen, Apotheke, Ärzte, Sport- und Freizeit) finden Sie hier vor.

### **FACTS:**

- Eigengrund
- 80 modern ausgestattete Wohnungen mit 1 bis 3 Zimmer (auf Wunsch auch 4 Zimmer möglich);
- Freiflächen (Garten, Loggia, Balkon oder Terrasse)
- Zentralheizung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe über Fußböden;
- Wärme- und Wassermengenzähler in jeder Wohnung
- Eichenparkettböden in den Aufenthaltsräumen; moderne Fliesen in den Nassräumen;
- Alle Sanitäranlagen und Waschmaschinenschluss;
- Außenjalousien mit manueller Bedienung
- Vorbereitung einer Kühlmöglichkeit in den Dachgeschosswohnungen (Leerverrohrung);
- Tiefgaragen- und Fahrradabstellplätze;
- Optional zusätzliche Gartenflächen;
- U2-Donauspital (ca. 1,4 km entfernt); Busstation in unmittelbarer Nähe;
- Mühlwasser (ca. 1 km entfernt);
- Nahversorgung (Lebensmittelgeschäfte, Kindergarten, Schulen, Ärzte..)
- Baubeginn 2027; Fertigstellung voraussichtlich Juni 2028;

**Beispielwohnung: Zwei-Zimmer-Balkonwohnung mit ca. 45 m<sup>2</sup>:**

Vorzimmer; Abstellraum,  
Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss,  
separates WC;  
moderne Wohn-Küche mit ca. 21 m<sup>2</sup> mit Zugang zur ca. 6 m<sup>2</sup>-großen Balkon,  
Schlafzimmer mit ca. 13 m<sup>2</sup>;  
Balkon ca. 6 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:**

**netto EUR 278.575.- für Anleger bzw. EUR 299.500.- für Endverbraucher**

(zuzüglich 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbuchseintragungsgebühr, 3,6% Maklerprovision inkl. Umsatzsteuer, Vertragserrichtungskosten, Notargebühren; ev. Finanzierungskosten);

ein Tiefgaragenplatz kann um EUR 24.000.- erworben werden.

**Mietrendite: ca. 2,54%!**

Für weitere Beratungen und Finanzierungsvorschläge stehe ich gerne zur Verfügung (auch per Videokonferenz).

Gerne informieren wir Sie auch über weitere Anleger- und Eigentumswohnungen und stehen für Finanzierungsberatung zur Verfügung.

Auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Anbieter wird hingewiesen.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 31.6  
arf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmeklasse B  
rmebedarf:  
Klasse Faktor A  
Gesamtenergi eeffizienz:

**Für weitere Informationen oder Besichtigungen steht Ihnen Herr Mag. Johann Schandl unter 0676 601 99 63 oder office@remax-real-experts.at gerne zur Verfügung.**

**Qualität macht sicher!**

**RE/MAX Real Experts wurde bereits wiederholt von der Wirtschaftskammer für die hervorragende Betreuung mit dem Immy ausgezeichnet. Ihre Zufriedenheit ist unsere Aufgabe!**

**Nutzen Sie auch unser Service für Abgeber!**

**Schnellstmöglich zum besten Preis verkaufen durch unsere besonderen Vermarktungsaktivitäten!**