

**BEREITS VERMIETETE NEUBAUWOHNUNGEN BEIM  
DONAUZENTRUM/KAGRANER PLATZ**

**TIME FOR  
SOMETHING  
NEW!**

RE/MAX



01

**Objektnummer: 1619\_7866**

**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. 2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	47,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	308.050,00 €

## Ihr Ansprechpartner

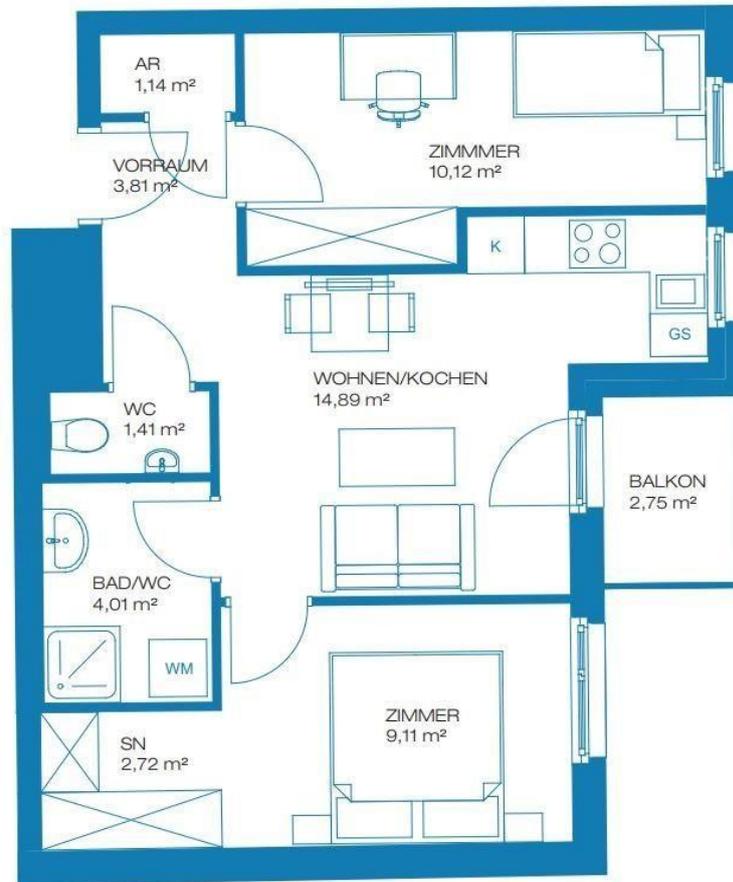


### Mag. Johann Schandl

RE/MAX Real Experts  
Gentzgasse 13/1  
1180 Wien

H +43 (0)676 601 99 63

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



RE/MAX



## Objektbeschreibung

### IDEAL FÜR ANLEGER UND EIGENNUTZER!

In einer beliebten Gegend des 22. Bezirkes – Nähe Donauzentrum – entsteht ein Objekt mit 53 Wohnungen zwischen 31 und 91 m<sup>2</sup> mit einem bis vier Zimmer und modernen Grundrissen.

Gerade jetzt sind Wohnungen mit Freiflächen sehr beliebt. Alle Wohnungen haben Loggia, Balkon oder Terrasse.

In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie das Shoppingcenter Donauzentrum mit 260 Einzelhandels-, Gastro- und Freizeitbetriebe und die U-Bahn-Anbindung U1-Kagran sowie U1-Kagraner Platz und sind daher gut mit der Wiener City verbunden. Die vielen Freizeitmöglichkeiten an der ALTEN DONAU (Bäder, Segel-, Elektro- und Tretboote, Surfschule, zahlreiche Ufertaverne; „Rundum-Fahrradweg“) und der DONAUINSEL (21 km lange „Grün-Oase“) genießen die Bewohner dieser Gegend.

Aufgrund der bevorzugten Lage und der direkten U-Bahn-Anbindung eignen sich die Wohnungen auch bestens zum Vermieten.

Es wird ein „Rundum-Service“ mit Vermietung, Wohnungsverwaltung (z.B. Kautionsverwaltung, Mietzinsanpassungen, Reparaturservice) und Erstvermietungsgarantie angeboten.

Gerne berechne ich Ihnen Ihr individuelles Anlegerkonzept mit den zahlreichen Vorteilen.

### FACTS:

- Eigengrund
- Ein bis Vier-Zimmer-Wohnungen
- Alle Wohnungen mit Freifläche (Loggia, Balkon oder Terrasse)
- 53 modern ausgestattete Wohnungen;
- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Wärme- und Warmwassermengenzähler in jeder Wohnung
- Sonnenschutz mit manueller Bedienung
- 14 Tiefgaragen- und Fahrradabstellplätze
- Vorbereitung für Klimaanlage in den Dachgeschoßwohnungen
- U1-Kagran bzw. U1-Kagraner Platz und Shoppingcenter Donauzentrum in „Gehweite“
- Nahversorgung (Lebensmittelgeschäfte, Kindergarten, Schulen, Ärzte...)
- Zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen (z.B. CINEPLEX mit 13 Kinosälen; Eishalle, Aktivpark Kagran)

### Beispielwohnung: Balkon-Wohnung mit ca. 47 m<sup>2</sup>:

Vorzimmer,  
Abstellraum,

Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss,  
separates WC mit Handwaschbecken;  
geräumige Wohn-Küche ca. 15 m<sup>2</sup> und Zugang zum ca. 3 m<sup>2</sup>-großen Balkon,  
zwei Schlafzimmer mit ca. 12 und 10 m<sup>2</sup>;  
Balkon ca. 3 m<sup>2</sup>

**Ausstattung:**

Eichen-Fertigteilparkett in den Aufenthalts- und Fliesen (30x60cm) in den Nassräumen.

**Kaufpreis:**

**netto EUR 308.050.-**

(zuzüglich 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbuchseintragungsgebühr (Befreiung bei dringendem Wohnbedürfnis), 3,6% Vermittlungsprovision bei Doppelmaklereigenschaft; Vertragserrichtungskosten, Notargebühren, Fremdfinanzierungskosten);

Für Endverbraucher beträgt der Kaufpreis EUR 345.016.- (zuzüglich Nebenkosten wie oben); optional kann auch ein Tiefgaragenplatz um netto EUR 30.000.- bzw. für Endverbraucher EUR 33.600.- erworben werden.

Die Standardküche wird mit EUR 4.950.- netto bzw. EUR 5.940.- für Endverbraucher angeboten.

**Mietrendite: 3,12%!**

**Vorteile für Anleger:**

Grundbücherliches Eigentum

Unabhängiges monatliches Einkommen mit Indexierung der Miete

Wertbeständigkeit

Erstvermietungsgarantie

Professionelles Management (Leerstandsquote derzeit unter 1%)

Renditen bis ca. 3,14%

Durch günstige Finanzierungsmöglichkeiten Eigenkapitalrenditen bis ca. 4%

Steuerliche Vorteile

Kurzzeitvermietungen möglich

Gerne berate ich Sie auch über die günstigsten Finanzierungsmöglichkeiten und begleite Sie beim Finanzierungsprozess.

Auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Anbieter wird hingewiesen.

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

Gerne informieren wir Sie auch über weitere Anleger- und Eigentumswohnungen.

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: 24.6 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse A

Heizwärmebedarf:

Klasse Faktor Gesamte A

nergieeffizienz:

**Für weitere Informationen oder Besichtigungen steht Ihnen Herr Mag. Johann Schandl unter 0676 601 99 63 oder [office@remax-real-experts.at](mailto: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!**