

**NEU • ERSTBEZUG • EIGENTUM • 1–3 ZIMMER •
BALKON/TERRASSE/GARTEN • TIEFGARAGE •
SCHLÜSSELFERTIG • WÄRMEPUMPE • 1220 WIEN**



Objektnummer: 26717

Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1220 Wien |
| Baujahr: | 2025 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 49,25 m ² |
| Nutzfläche: | 61,55 m ² |
| Gesamtfläche: | 61,55 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | B 48,10 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,72 |
| Kaufpreis: | 299.000,00 € |
| Kaufpreis / m ² : | 4.857,84 € |
| Provisionsangabe: | |

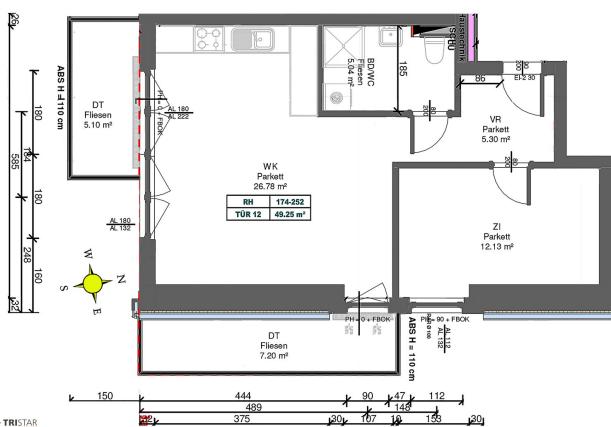
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

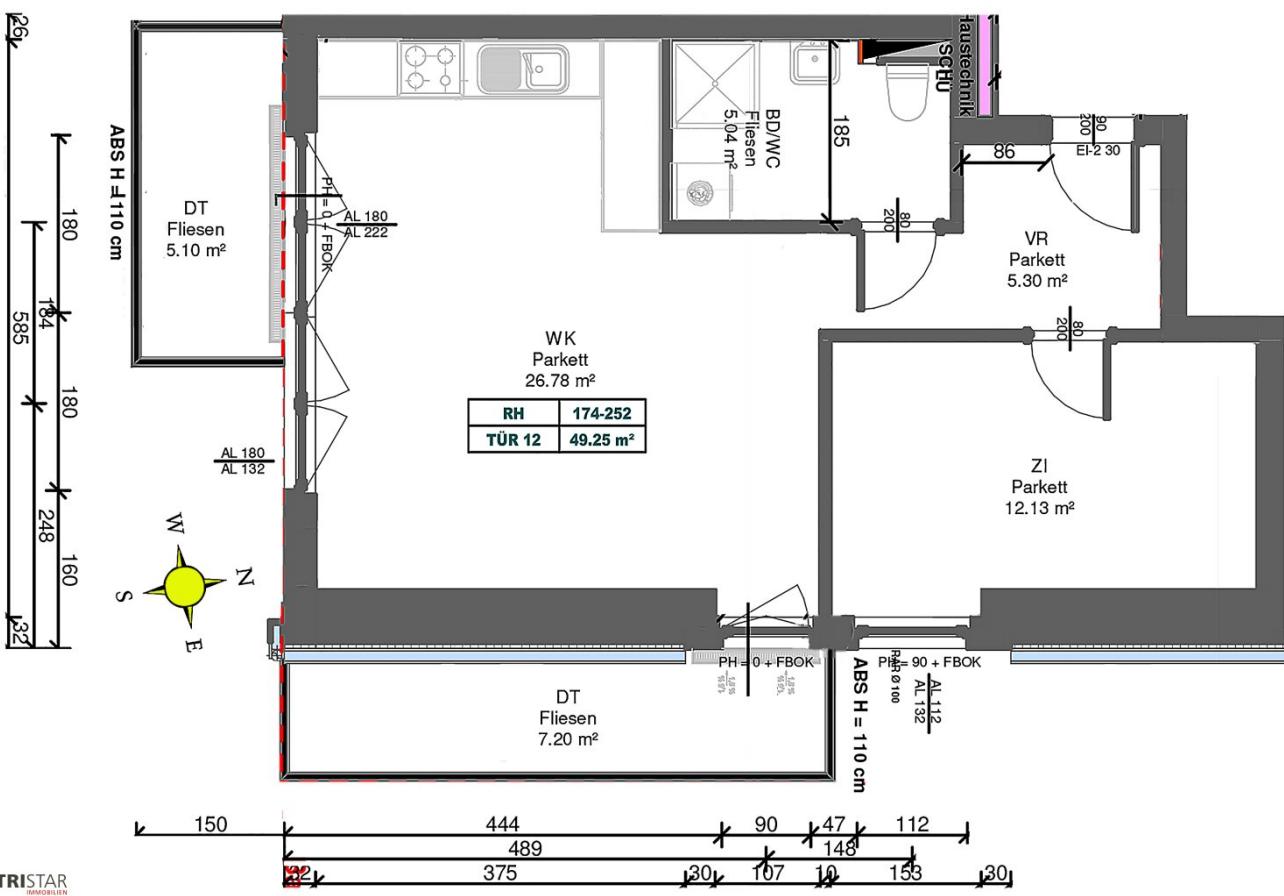
Ihr Ansprechpartner



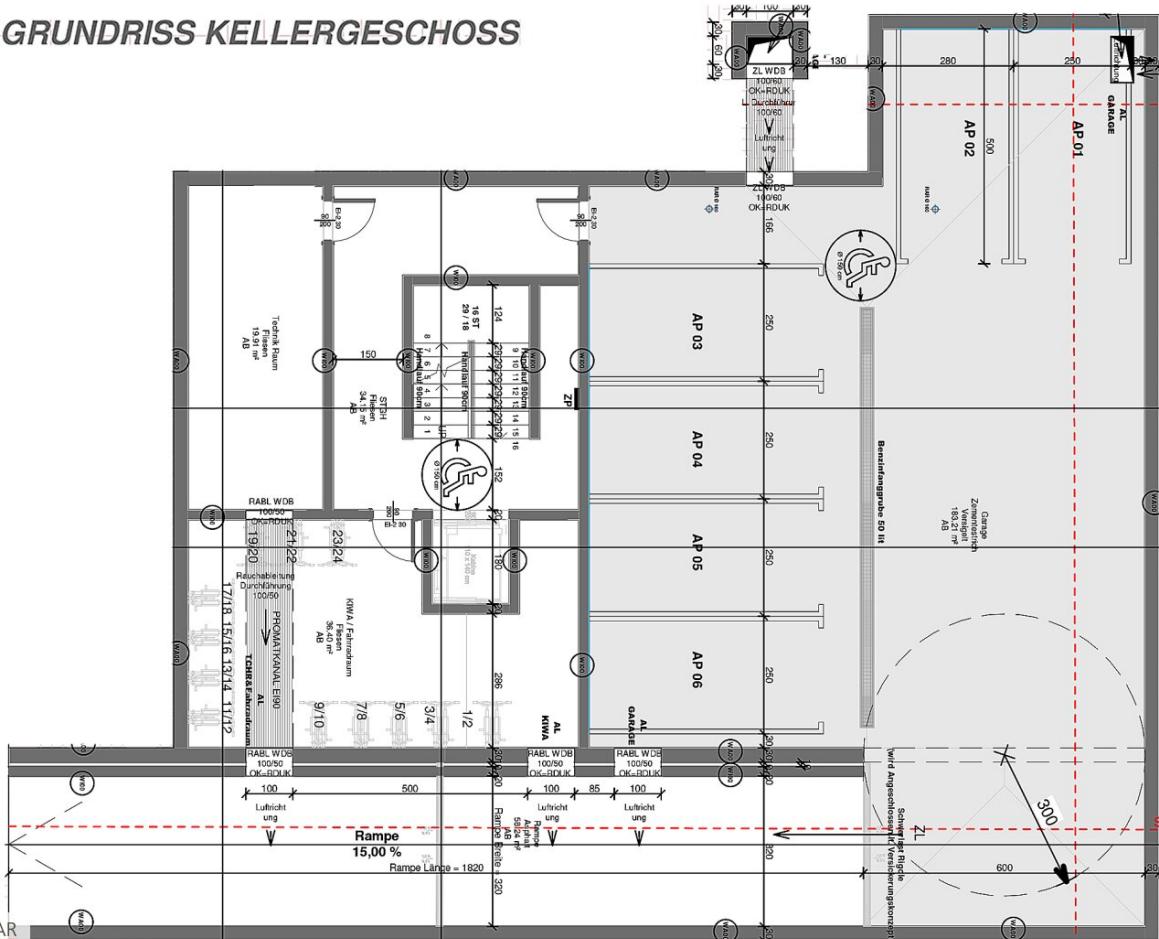
TRISTAR Immobilien

TRISTAR Immobilien
Am Hof 5 Top 10





GRUNDRISS KELLERGESCHOSS



Objektbeschreibung

- **PROJEKT:**

Zum Verkauf gelangen **14 hochmoderne Neubau-Eigentumswohnungen mit ca. 2–3 Zimmern, großzügigen Außenflächen (Balkon / Terrasse / Garten), topmoderner Haustechnik sowie 6 hauseigenen Tiefgaragenplätzen.**

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

Ausstattung: Klimaanlage in jeder Wohnung, **Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, Echtholz-Parkettboden (Eiche), dreifach verglaste Fenster mit Außenbeschattung, Ziegel-Massivbauweise, Lift, Tiefgarage,** hochwertige Materialien und 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 begrenztere 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 und somit **minus 56 %**) kann dies **das Vermögen der Anleger stark boosten**.

VERFÜGBARE WOHNUNGEN:

GARTENWOHNUNGEN:

- **TOP 1 – ca. 34 m² | Terrasse ca. 13,57 m² + Garten ca. 91 m² + Loggia ca. 1,55 m²**

Eigennutzung 229.000 | Anleger 210.680 zzgl. 20 % USt.

- **TOP 2 – ca. 42,26 m² | Terrasse ca. 11,00 m² + Garten ca. 79,35 m²**

Eigennutzung 289.000 | Anleger 265.880 zzgl. 20 % USt.

- **TOP 3 – ca. 44 m² | Terrasse ca. 11,00 m² + Garten ca. 63,18 m²**

Eigennutzung 299.000 | Anleger 275.080 zzgl. 20 % USt.

- **TOP 4 – ca. 42,68 m² | Terrasse ca. 9,24 m² + Garten ca. 16,17 m²**

Eigenutzung 279.000 | Anleger 256.680 zzgl. 20 % USt.

1. STOCK:

- **TOP 5 – ca. 55 m² | Balkon ca. 7,25 m²**

Eigenutzung 339.000 | Anleger 311.880 zzgl. 20 % USt.

- **TOP 6 – ca. 61,08 m² | Balkon ca. 4,05 m²**

Eigenutzung 379.000 | Anleger 348.680 zzgl. 20 % USt.

- **TOP 7 – ca. 62 m² | Balkon ca. 4,05 m²**

Eigenutzung 389.000 | Anleger 357.880 zzgl. 20 % USt.

- **TOP 8 – ca. 56,19 m² | Balkon ca. 7,25 m²**

Eigenutzung 349.000 | Anleger 321.080 zzgl. 20 % USt.

DACHGESCHOSS

- **TOP 9 – ca. 48 m² | Dachterrasse ca. 12,30 m²**

Eigenutzung 299.000 | Anleger 275.080 zzgl. 20 % USt.

- **TOP 10 – ca. 42,25 m² | Dachterrasse ca. 14 m²**

Eigenutzung 269.000 | Anleger 247.480 zzgl. 20 % USt.

- **TOP 11 – ca. 44 m² | Dachterrasse ca. 13,40 m²**

Eigennutzung 279.000 | Anleger 256.680 zzgl. 20 % USt.

- **TOP 12 – ca. 49,25 m² | Dachterrasse ca. 12,30 m²**

Eigennutzung 299.000 | Anleger 275.080 zzgl. 20 % USt.

DACHGESCHOSS 2:

- **TOP 13 – ca. 69m² | Dachterrasse ca. 11,29 m²**

Eigennutzung 429.000 | Anleger 394.680 zzgl. 20 % USt.

- **TOP 14 – ca. 57,54 m² | Dachterrasse ca. 9 m²**

Eigennutzung 359.000 | Anleger 330.280 zzgl. 20 % USt.

TIEFGARAGENPLÄTZE:

- Parkplatz 1 – EUR 45.000
 - Parkplatz 2 – EUR 45.000
 - Parkplatz 3 – EUR 45.000
 - Parkplatz 4 – EUR 45.000
 - Parkplatz 5 – EUR 45.000
 - Parkplatz 6 – EUR 45.000
-

ERSTKLASSIGE LAGE:

Nach Anfrage senden wir Ihnen ein **66-seitiges Lage-Exposé** mit umfassenden Standort- und

Infrastrukturinformationen.

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.

**NEU – ERSTBEZUG – EIGENTUM – 1–3 ZIMMER – BALKON / TERRASSE / GARTEN –
TIEFGARAGE – SCHLÜSSELFERTIG – WÄRMEPUMPE – 1220 WIEN**

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.