

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



**Objektnummer: 26718**

**Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,87 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	57,27 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	57,27 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 48,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	279.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.871,66 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**TRISTAR Immobilien**

TRISTAR Immobilien  
Am Hof 5 Top 10

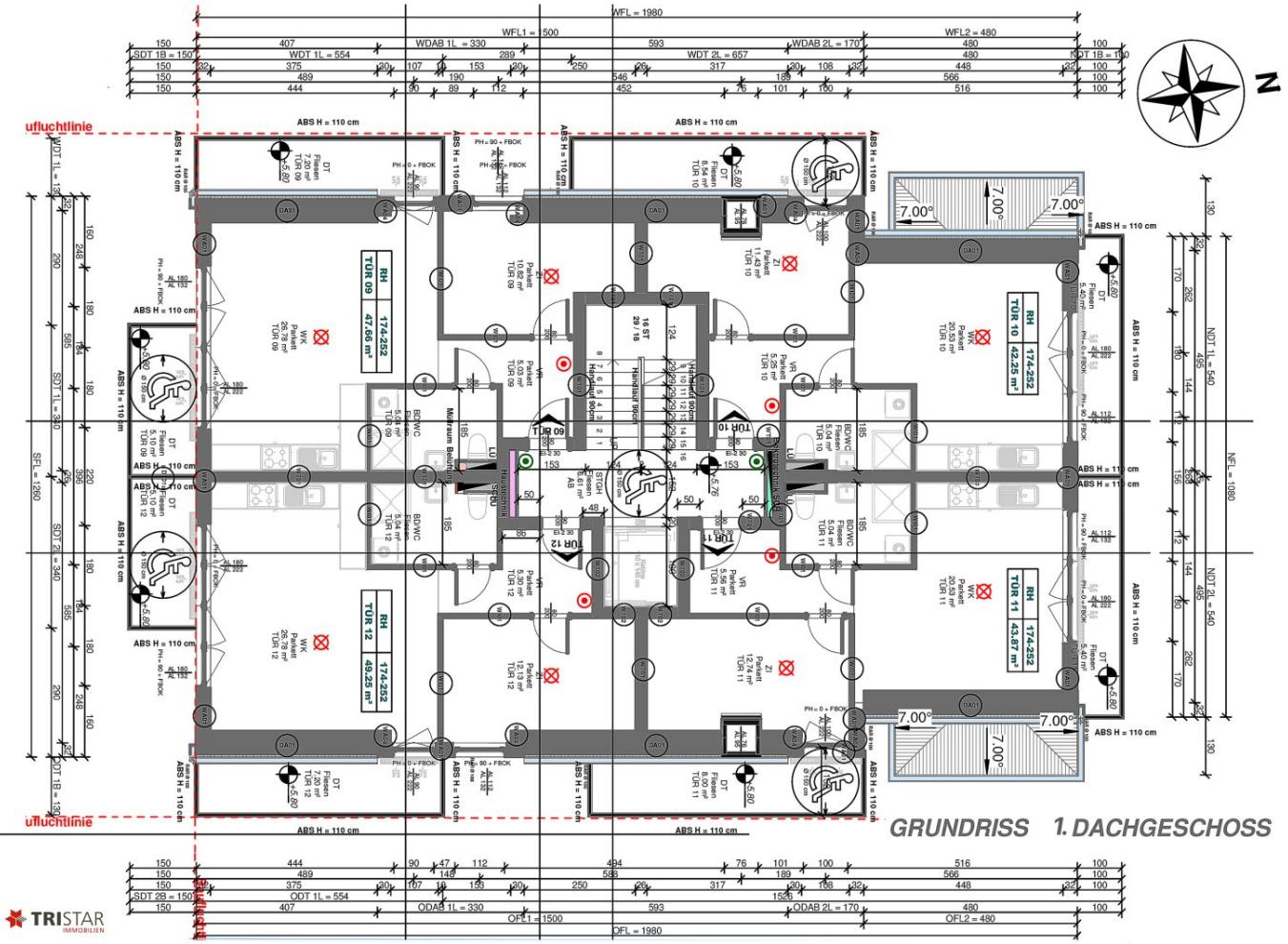


S. DORANOVIC  
*photos by*



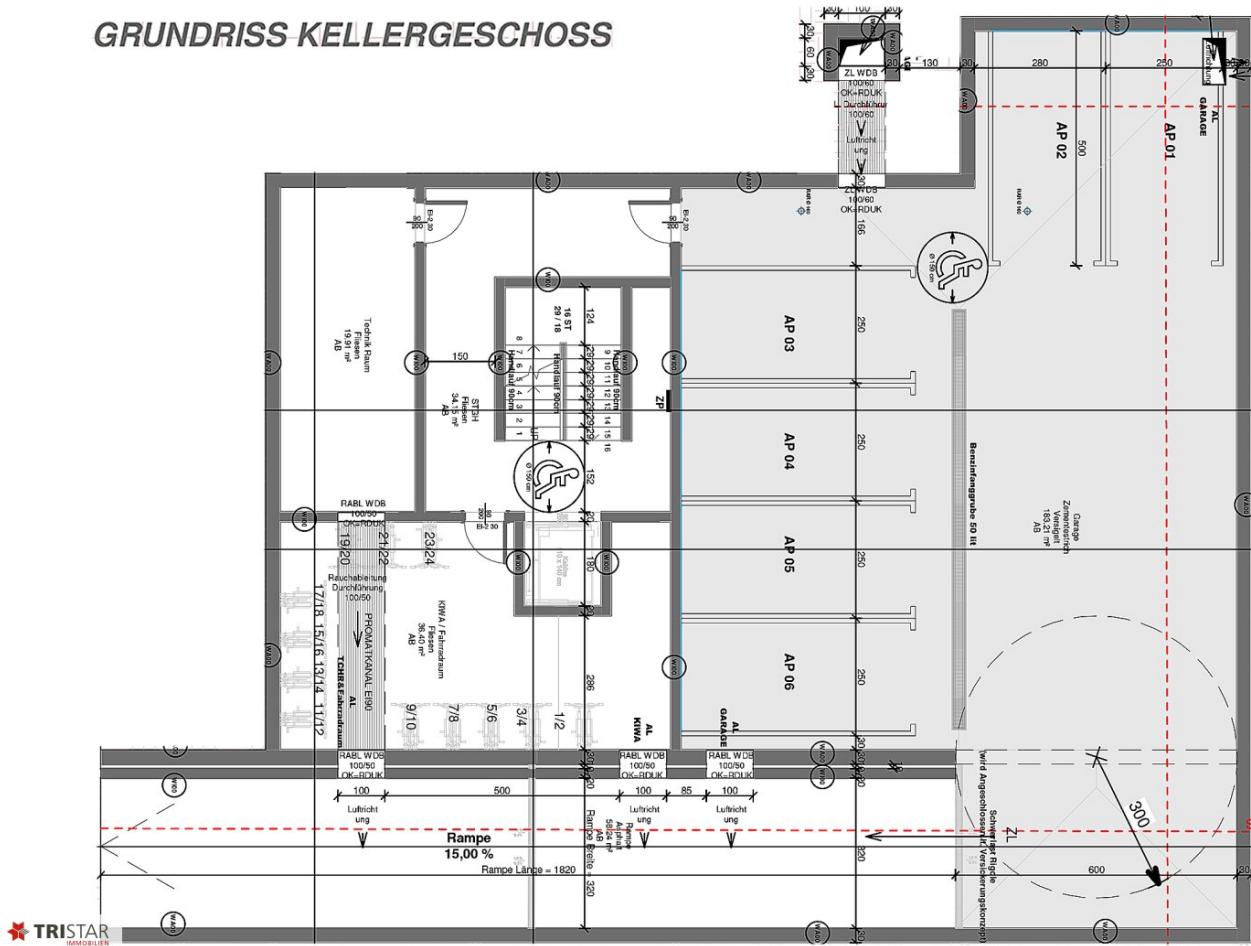
Fotos in Kürze!

\* TRISTAR IMMOBILIEN



 TRISTAR  
IMMOBILIEN

## 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 m<sup>2</sup> | Terrasse ca. 13,57 m<sup>2</sup> + Garten ca. 91 m<sup>2</sup> + Loggia ca. 1,55 m<sup>2</sup>**

Eigennutzung 229.000 | Anleger 210.680 zzgl. 20 % USt.

- **TOP 2 – ca. 42,26 m<sup>2</sup> | Terrasse ca. 11,00 m<sup>2</sup> + Garten ca. 79,35 m<sup>2</sup>**

Eigennutzung 289.000 | Anleger 265.880 zzgl. 20 % USt.

- **TOP 3 – ca. 44 m<sup>2</sup> | Terrasse ca. 11,00 m<sup>2</sup> + Garten ca. 63,18 m<sup>2</sup>**

Eigennutzung 299.000 | Anleger 275.080 zzgl. 20 % USt.

- **TOP 4 – ca. 42,68 m<sup>2</sup> | Terrasse ca. 9,24 m<sup>2</sup> + Garten ca. 16,17 m<sup>2</sup>**

Eigenutzung 279.000 | Anleger 256.680 zzgl. 20 % USt.

---

#### **1. STOCK:**

- **TOP 5 – ca. 55 m<sup>2</sup> | Balkon ca. 7,25 m<sup>2</sup>**

Eigenutzung 339.000 | Anleger 311.880 zzgl. 20 % USt.

- **TOP 6 – ca. 61,08 m<sup>2</sup> | Balkon ca. 4,05 m<sup>2</sup>**

Eigenutzung 379.000 | Anleger 348.680 zzgl. 20 % USt.

- **TOP 7 – ca. 62 m<sup>2</sup> | Balkon ca. 4,05 m<sup>2</sup>**

Eigenutzung 389.000 | Anleger 357.880 zzgl. 20 % USt.

- **TOP 8 – ca. 56,19 m<sup>2</sup> | Balkon ca. 7,25 m<sup>2</sup>**

Eigenutzung 349.000 | Anleger 321.080 zzgl. 20 % USt.

---

#### **DACHGESCHOSS**

- **TOP 9 – ca. 48 m<sup>2</sup> | Dachterrasse ca. 12,30 m<sup>2</sup>**

Eigenutzung 299.000 | Anleger 275.080 zzgl. 20 % USt.

- **TOP 10 – ca. 42,25 m<sup>2</sup> | Dachterrasse ca. 14 m<sup>2</sup>**

Eigenutzung 269.000 | Anleger 247.480 zzgl. 20 % USt.

- **TOP 11 – ca. 44 m<sup>2</sup> | Dachterrasse ca. 13,40 m<sup>2</sup>**

Eigennutzung 279.000 | Anleger 256.680 zzgl. 20 % USt.

- **TOP 12 – ca. 49,25 m<sup>2</sup> | Dachterrasse ca. 12,30 m<sup>2</sup>**

Eigennutzung 299.000 | Anleger 275.080 zzgl. 20 % USt.

---

#### **DACHGESCHOSS 2:**

- **TOP 13 – ca. 69m<sup>2</sup> | Dachterrasse ca. 11,29 m<sup>2</sup>**

Eigennutzung 429.000 | Anleger 394.680 zzgl. 20 % USt.

- **TOP 14 – ca. 57,54 m<sup>2</sup> | Dachterrasse ca. 9 m<sup>2</sup>**

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.