

**NEU! • U6 JÄGERSTRASSE • 15 NEUBAU  
DACHGESCHOSSWOHNUNGEN • FÜR ANLEGER UND  
EIGENNUTZER • EIGENTUM • 1200 WIEN •**



**Objektnummer: 28284**

**Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	621,00 m²
<b>Zimmer:</b>	32
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,30 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,18
<b>Kaufpreis:</b>	3.999.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

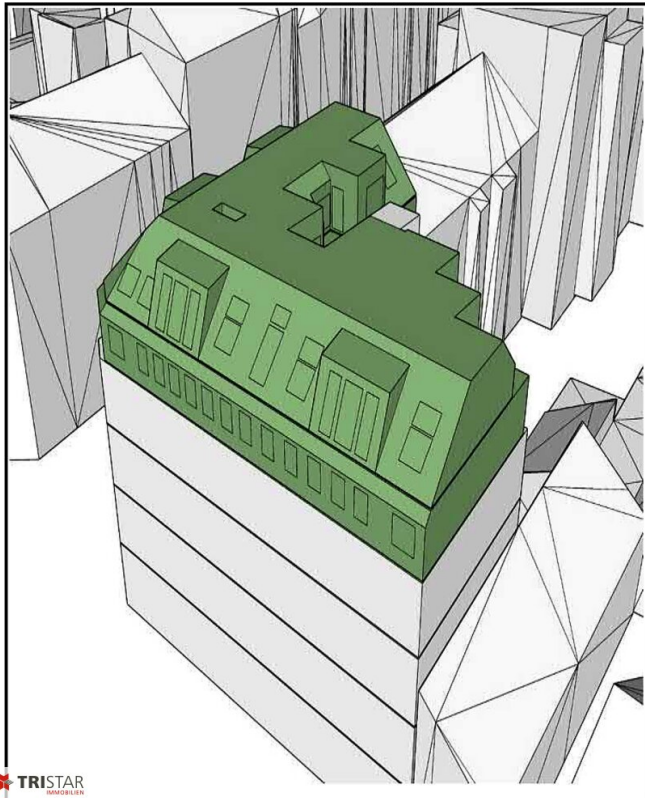


### TRISTAR Immobilien

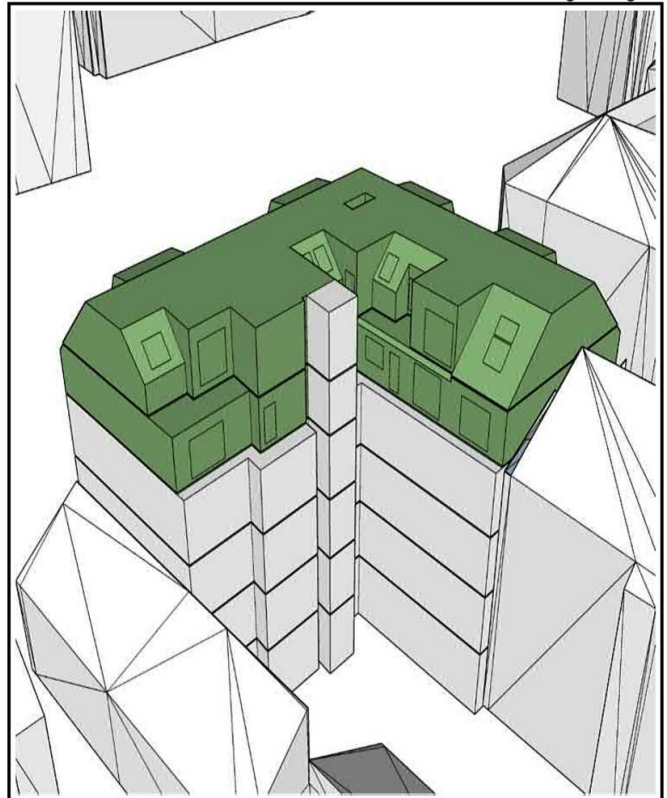
TRISTAR Immobilien  
Am Hof 5 Top 10  
1010 Wien



3D Gebäudemodell – Ansicht Nordwest, mit Umgebung



3D Gebäudemodell – Ansicht Südwest, mit Umgebung







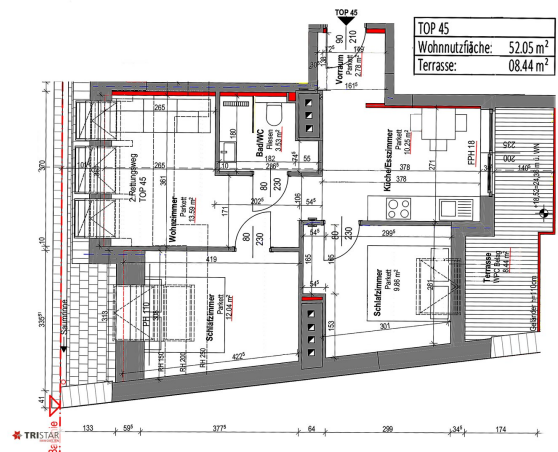








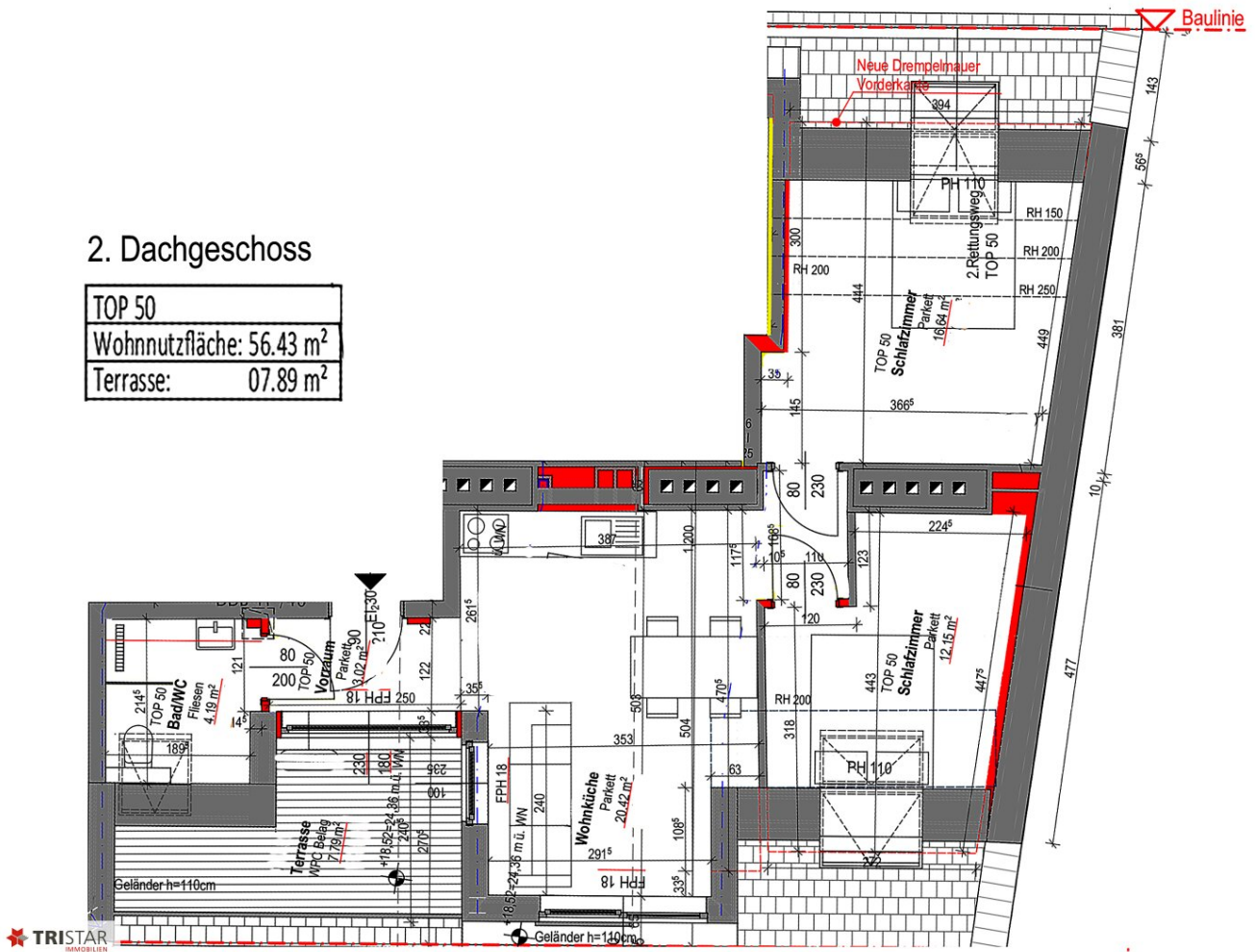






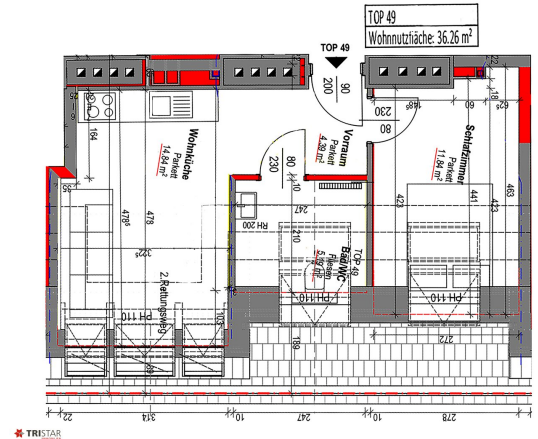
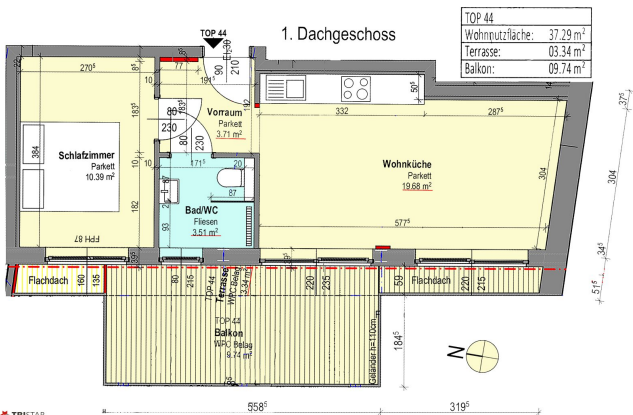
## 2. Dachgeschoss

TOP 50
Wohnnutzfläche: 56.43 m <sup>2</sup>
Terrasse: 07.89 m <sup>2</sup>



## 1. Dachgeschoss

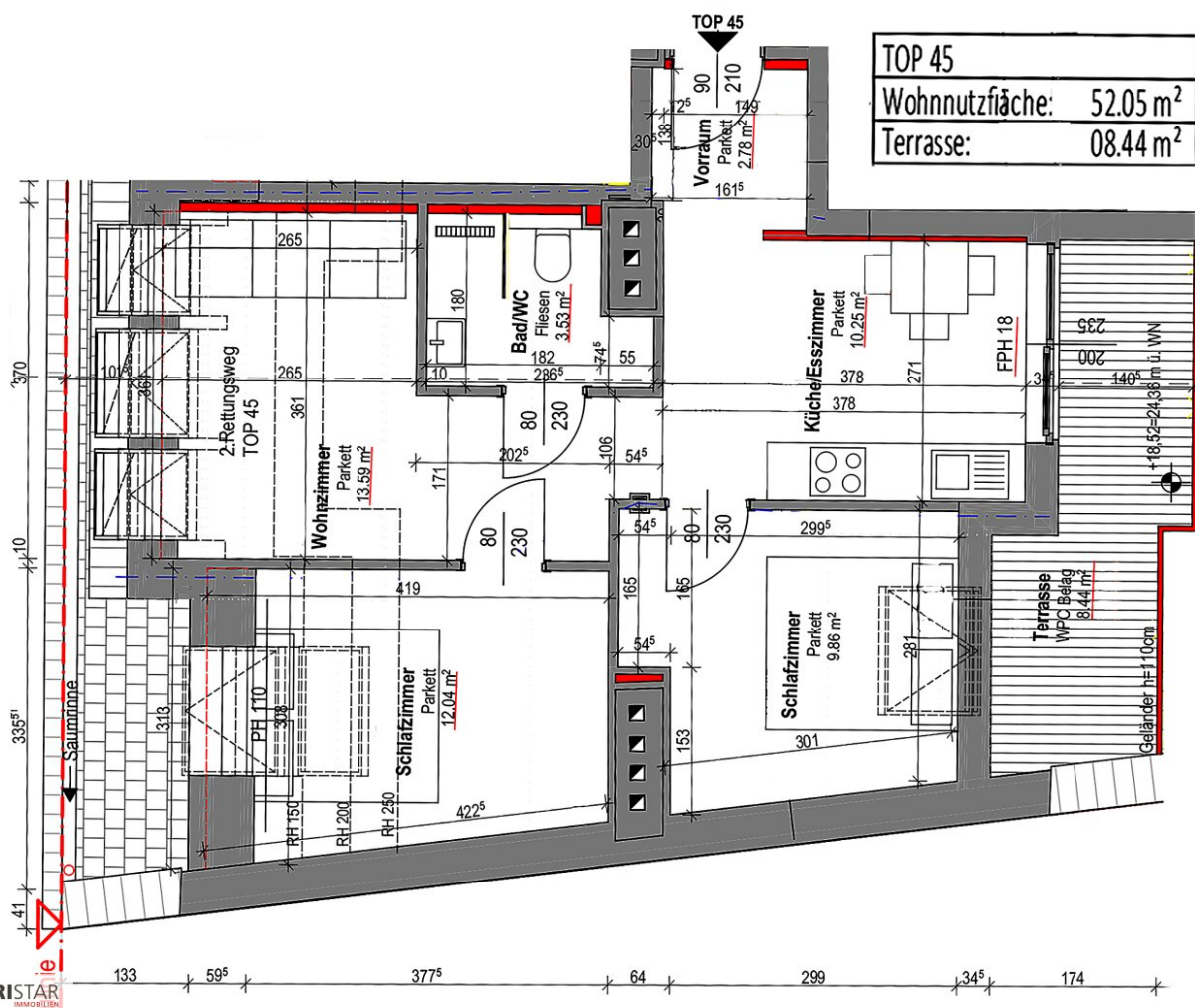
TOP 44
Wohnnutzfläche: 37.29 m <sup>2</sup>
Terrasse: 03.34 m <sup>2</sup>
Balkon: 09.74 m <sup>2</sup>





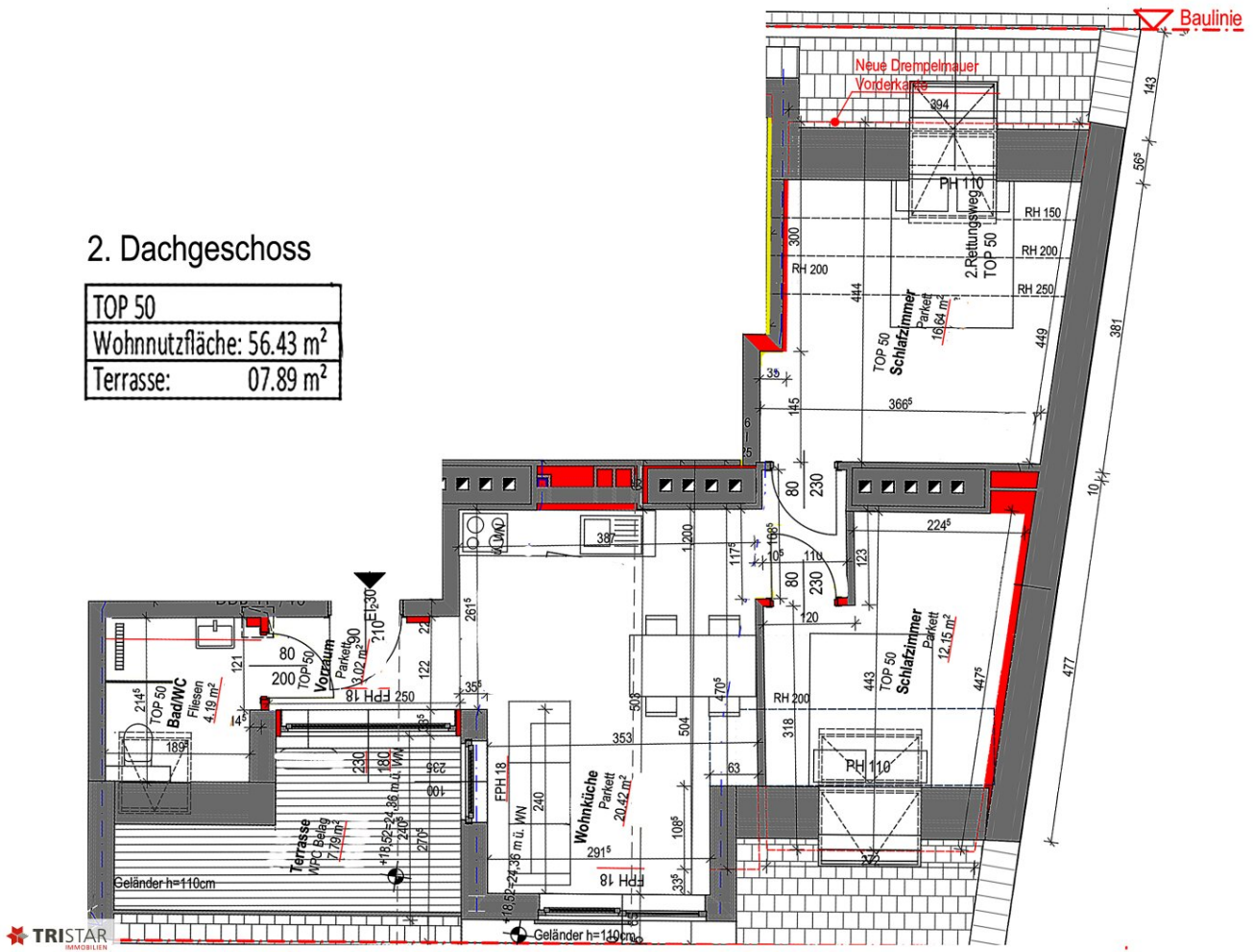






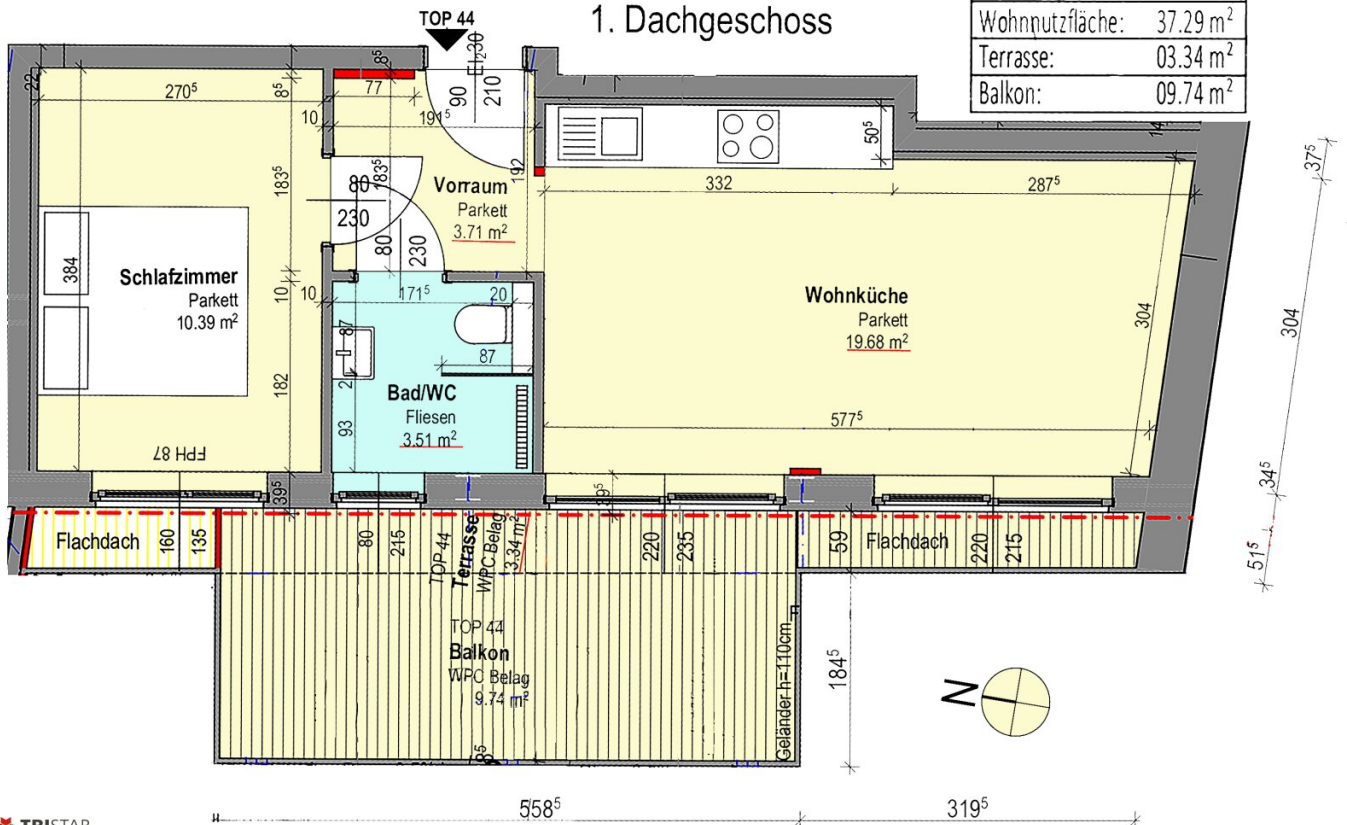


TOP 50
Wohnnutzfläche: 56.43 m <sup>2</sup>
Terrasse: 07.89 m <sup>2</sup>



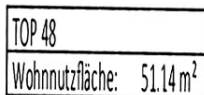
# 1. Dachgeschoss

TOP 44	
Wohnnutzfläche:	37.29 m <sup>2</sup>
Terrasse:	03.34 m <sup>2</sup>
Balkon:	09.74 m <sup>2</sup>

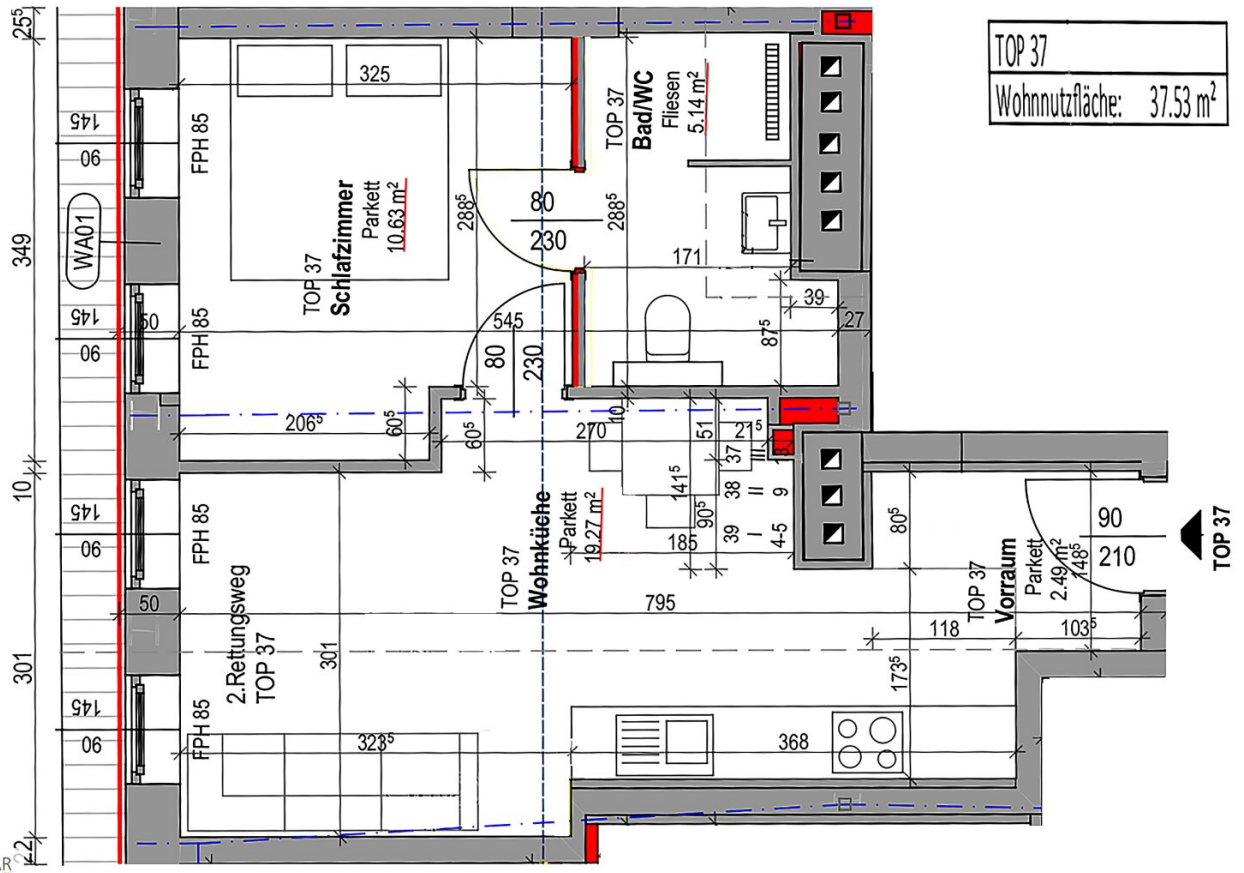






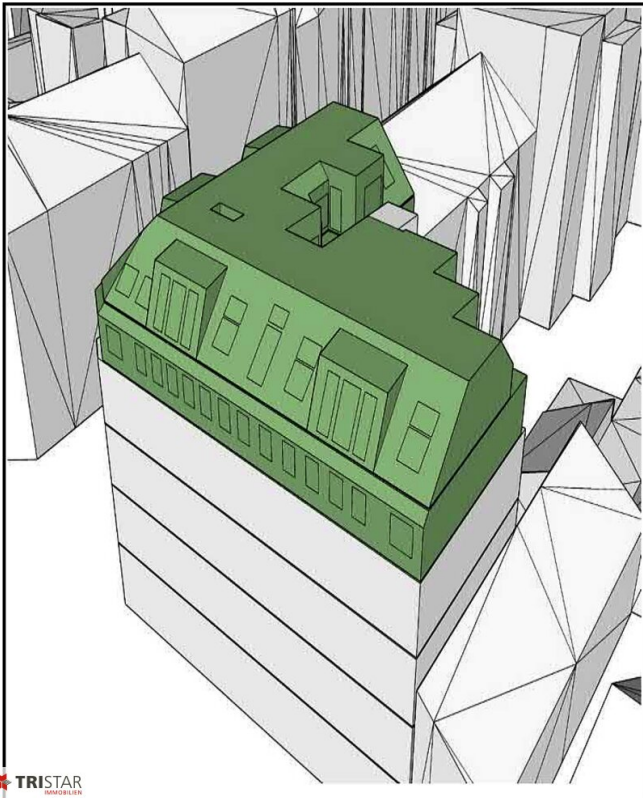




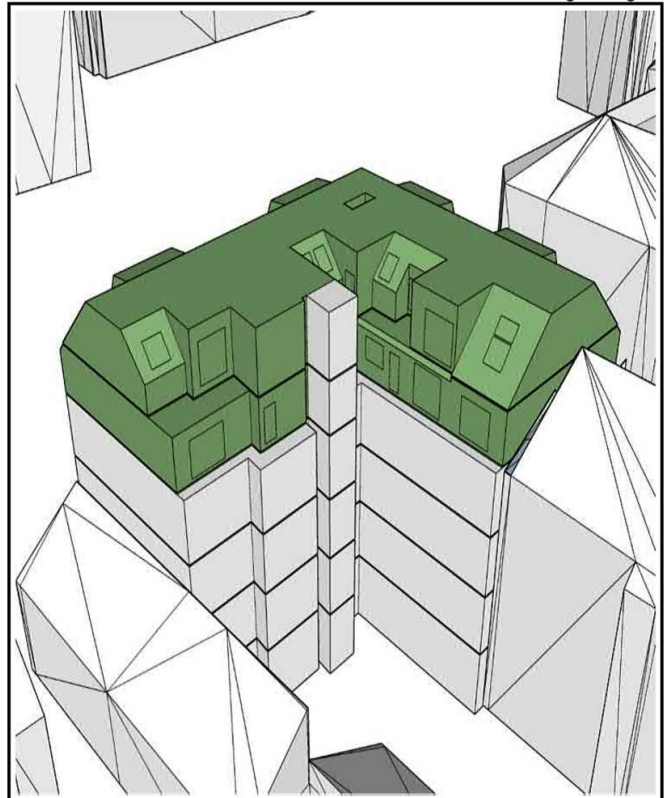


TOP 37
Wohnnutzfläche: 37.53 m <sup>2</sup>

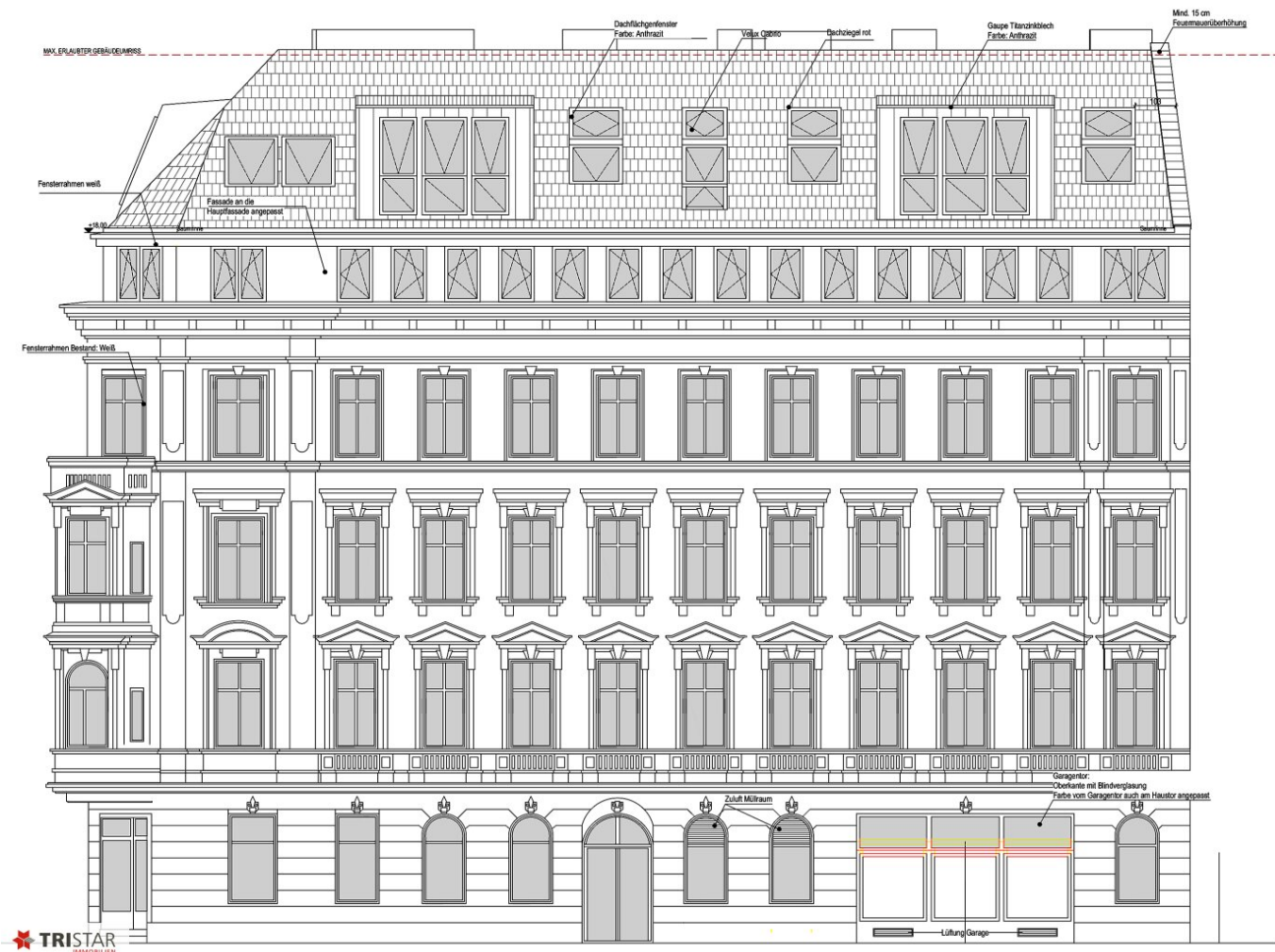
3D Gebäudemodell – Ansicht Nordwest, mit Umgebung

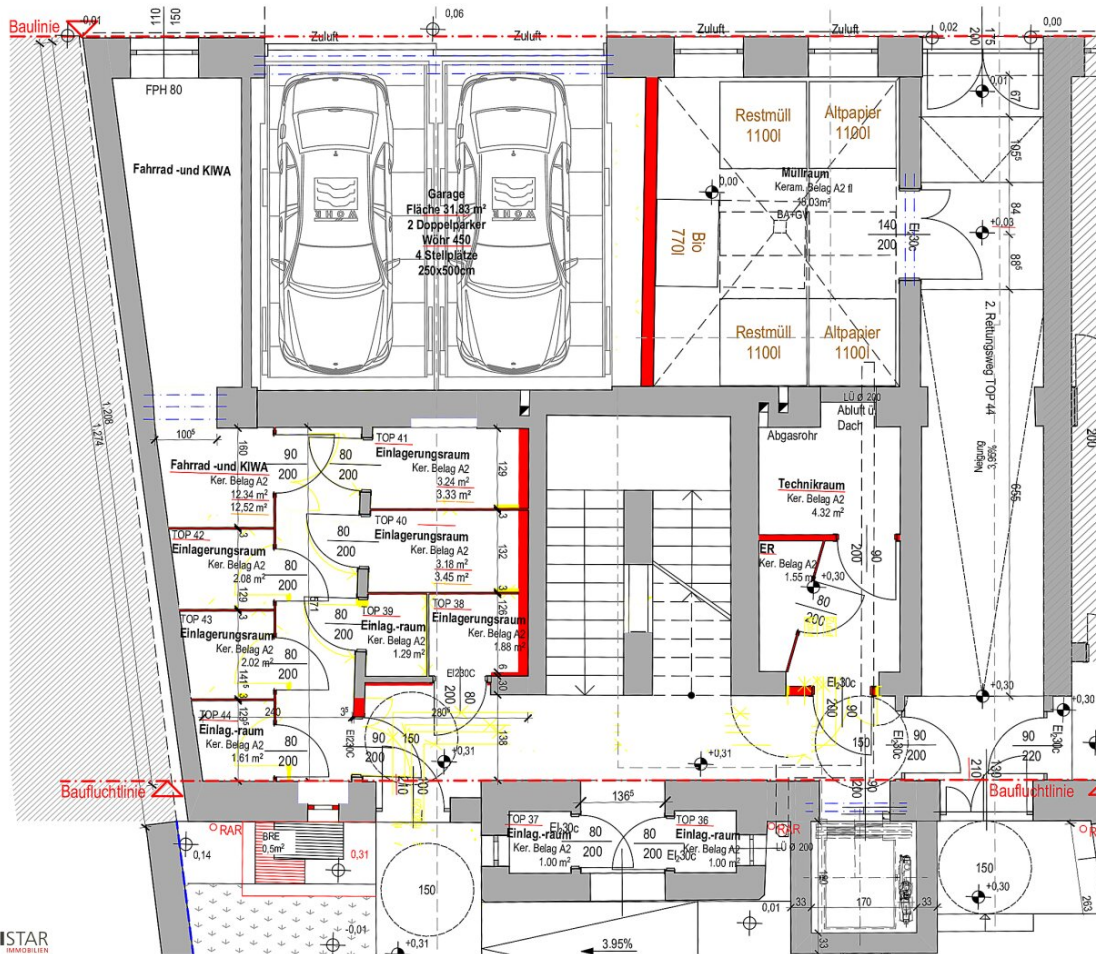


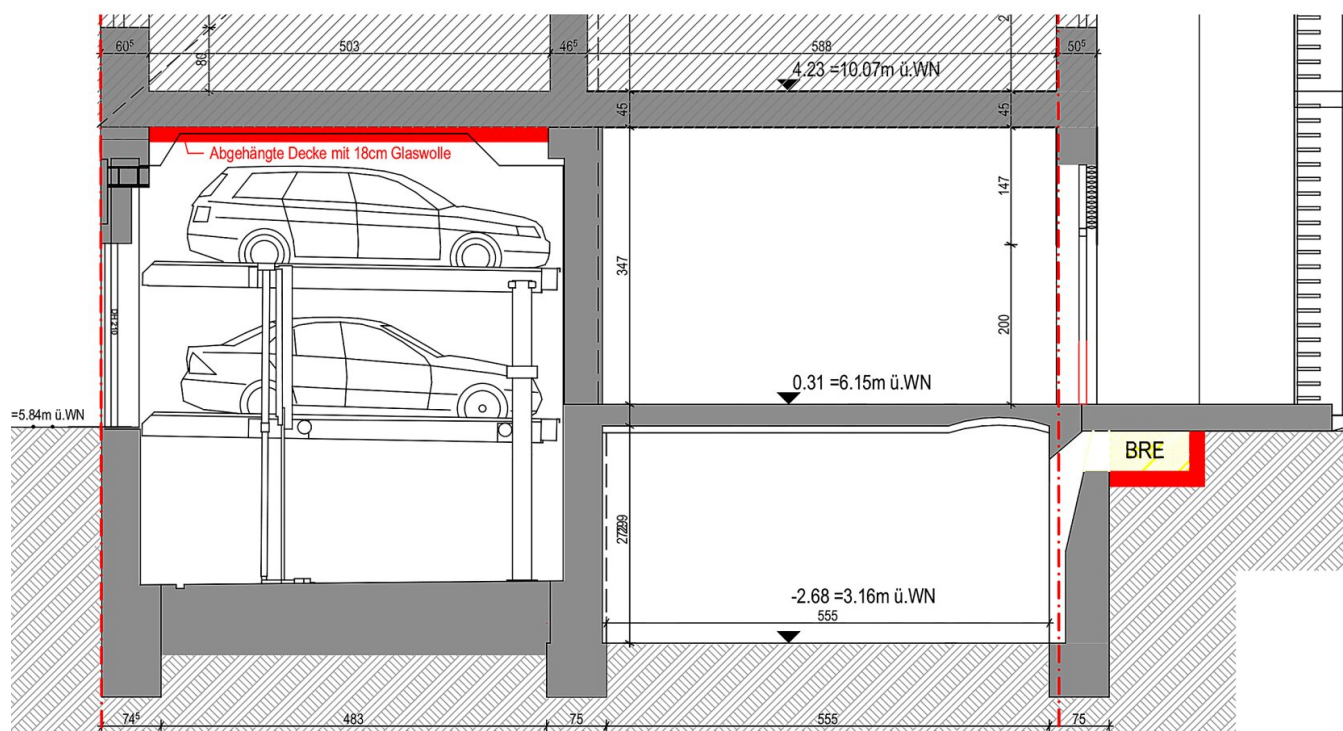
3D Gebäudemodell – Ansicht Südwest, mit Umgebung













# Objektbeschreibung

## PROJEKT:

Zum Verkauf gelangen **15 Neubauwohnungen (Baujahr 2019–2020)** sowie **4 PKW-Garagenplätze**, welche sich im neu ausgebauten 5. und 6. Liftstock eines repräsentativen Altbau-Eckhauses befinden.

Die Wohnungen **DG 37** und **DG 48** (siehe Fotos und Grundrisse) sind **ab sofort verfügbar**, die übrigen **13 Wohnungen** sind derzeit befristet vermietet.

Alle Neubauwohnungen verfügen über eine **eigene Hauszentralheizung mit individuellem Wärmemengenzähler**.

Weiters sind alle Wohnungen mit **Einbauküche und Klimaanlage** ausgestattet (siehe Fotos).

Die sofort verfügbaren Wohnungen **DG 37** und **DG 48** werden **vor Übergabe neu ausgemalt und die Parkettböden frisch geschliffen**.

## ÜBERBLICK WOHNUNGEN:

-----

**GESAMTFLÄCHE:** ca. **621 m<sup>2</sup>** (davon **592 m<sup>2</sup> WNFL** + **29 m<sup>2</sup> Terrasse**)

**GESAMTPREIS** (Eigennutzer): **EUR 4.420.000** | **GESAMTPREIS** (Anleger): **EUR 3.999.000** (zzgl. 20 % USt.)

-----

### 1. Dachgeschoss

-----

- **Top 36: WNFL ca. 35,27 m<sup>2</sup> (2 Zimmer) | vermietet bis 15.07.2030**

Kaufpreis Eigennutzer: **EUR 265.000** | Kaufpreis Anleger: **EUR 239.000** (zzgl. 20% USt.)

-----

- **Top 37: WNFL ca. 37,53 m<sup>2</sup> (2 Zimmer) | FREI**

Kaufpreis Eigennutzer: **EUR 279.000** | Kaufpreis Anleger: **EUR 250.000** (zzgl. 20% USt.)

- 
- **Top 38: WNFL ca. 36 m<sup>2</sup> (2 Zimmer – Arbeitsraum) | vermietet bis 01.02.2028**

Kaufpreis Eigennutzer: **EUR 270.000** | Kaufpreis Anleger: **EUR 243.000 (zzgl. 20% USt.)**

---

- **Top 39: WNFL ca. 39,94 m<sup>2</sup> (2 Zimmer) | vermietet bis 01.03.2028**

Kaufpreis Eigennutzer: **EUR 299.000** | Kaufpreis Anleger: **EUR 269.000 (zzgl. 20% USt.)**

---

- **Top 40: WNFL ca. 37 m<sup>2</sup> (2 Zimmer) | vermietet bis 02.06.2030**

Kaufpreis Eigennutzer: **EUR 279.000** | Kaufpreis Anleger: **EUR 249.000 (zzgl. 20% USt.)**

---

- **Top 41: WNFL ca. 30,63 m<sup>2</sup> (2 Zimmer) | vermietet bis 15.07.2030**

Kaufpreis Eigennutzer: **EUR 229.000** | Kaufpreis Anleger: **EUR 206.000 (zzgl. 20% USt.)**

---

**Top 42: WNFL ca. 30,28 m<sup>2</sup> (2 Zimmer) | vermietet bis 15.05.2030**

Kaufpreis Eigennutzer: **EUR 227.000** | Kaufpreis Anleger: **EUR 204.000 (zzgl. 20% USt.)**

---

- **Top 43: WNFL ca. 33,63 m<sup>2</sup> (2 Zimmer) | vermietet bis 01.03.2029**

Kaufpreis Eigennutzer: **EUR 252.000** | Kaufpreis Anleger: **EUR 227.000 (zzgl. 20% USt.)**

---

- **Top 44: WNFL ca. 37,29 m<sup>2</sup> (2 Zimmer) + ca. 13 m<sup>2</sup> Terrasse | vermietet bis 01.07.2030**

Kaufpreis Eigennutzer: **EUR 279.000** | Kaufpreis Anleger: **EUR 251.000 (zzgl. 20% USt.)**

---

## 2. Dachgeschoss

- 
- **Top 45: WNFL ca. 52 m<sup>2</sup> (3 Zimmer) + ca. 8 m<sup>2</sup> Terrasse | vermietet bis 15.08.2030**

Kaufpreis Eigennutzer: **EUR 390.000** | Kaufpreis Anleger: **EUR 351.000 (zzgl. 20% USt.)**

---

- **Top 46: WNFL ca. 34,06 m<sup>2</sup> (2 Zimmer) | vermietet bis 01.08.2030**

Kaufpreis Eigennutzer: **EUR 255.000** | Kaufpreis Anleger: **EUR 229.000 (zzgl. 20% USt.)**

---

- **Top 47: WNFL ca. 43,44 m<sup>2</sup> (2 Zimmer) | vermietet bis 15.08.2030**

Kaufpreis Eigennutzer: **EUR 325.000** | Kaufpreis Anleger: **EUR 293.000 (zzgl. 20% USt.)**

---

- **Top 48: WNFL ca. 51,14 m<sup>2</sup> (2 Zimmer) | FREI**

Kaufpreis Eigennutzer: **EUR 383.000** | Kaufpreis Anleger: **EUR 345.000 (zzgl. 20% USt.)**

---

- **Top 49: WNFL ca. 36,26 m<sup>2</sup> (2 Zimmer) | vermietet bis 01.12.2030**

Kaufpreis Eigennutzer: **EUR 269.000** | Kaufpreis Anleger: **EUR 245.000 (zzgl. 20% USt.)**

---

- **Top 50: WNFL ca. 56,43 m<sup>2</sup> (3 Zimmer) + ca. 8 m<sup>2</sup> Terrasse | vermietet bis 01.09.2030**

Kaufpreis Eigennutzer: **EUR 419.000** | Kaufpreis Anleger: **EUR 379.000 (zzgl. 20% USt.)**

---

### LAGE & INFRASTRUKTUR:

Die Immobilie befindet sich in einer hervorragend angebundenen Wohnlage im 20. Bezirk



(Brigittenau) mit optimaler Infrastruktur und kurzer Distanz zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Schulen, Kindergärten, Nahversorgern und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten.

**Ein detailliertes Lageexposé mit 59 Seiten steht als Download bereit und wartet auf Ihre Anfrage.**

#### **Öffentlicher Verkehr:**

- U6 Jägerstraße: ca. 6–7 Min.
- Straßenbahn 31 & 33: ca. 3–5 Min.
- Bus 5A & 5B: ca. 3–6 Min.
- S-Bahn Traisengasse (S1–S4, S7): ca. 12–13 Min.

#### **Schulen & Kinderbetreuung:**

- Kindergarten ca. 2–3 Min.
- Volksschule ca. 8–10 Min.
- Mittelschule ca. 7–9 Min.
- FH Technikum Wien ca. 8–9 Min.

#### **Nahversorgung:**

- Supermarkt ca. 3–4 Min.
- Bäckerei ca. 1–2 Min.
- Drogerie ca. 10–12 Min.
- Apotheke ca. 4–5 Min.
- Cafés / Restaurants ab ca. 2–4 Min.

#### **PKW GARAGENPLÄTZE:**

Das Haus verfügt über **4 PKW-Garagenplätze**, die zum Preis von EUR 49.000 pro Stellplatz

erworben werden können.

**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! • U6 JÄGERSTRASSE • 15 NEUBAU DACHGESCHOSSWOHNUNGEN • FÜR ANLEGER UND EIGENNUTZER • EIGENTUM • 1200 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.