

PROVISIONSFREIE NEUBAUWOHNUNGEN NÄHE MÜHLWASSER



Visualisierung

Objektnummer: 1619_7065

Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	45,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,60 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	321.500,00 €
Provisionsangabe:	
provisionsfrei	

Ihr Ansprechpartner



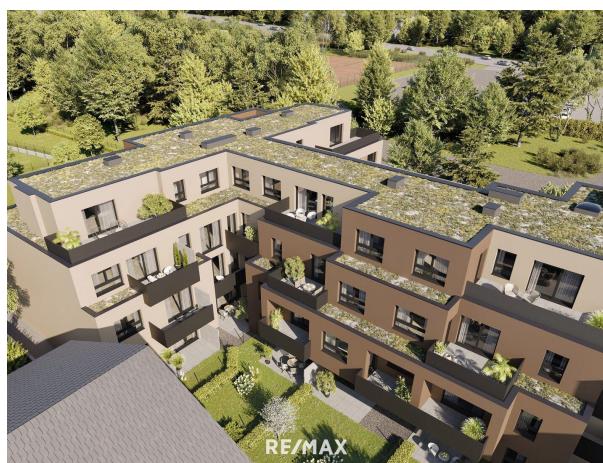
Mag. Johann Schandl

RE/MAX Real Experts
Gentzgasse 13/1
1180 Wien

H +43 (0)676 601 99 63



RE/MAX



Erdgeschoss
1. Stock

RE/MAX

Objektbeschreibung

In einer beliebten Gegend des 22. Bezirkes – Nähe Mühlwasser und U2-Donauspital – entsteht ein Objekt mit 65 Eigentumswohnungen sowie 2 Büroflächen auf Eigengrund. Die Wohnungen haben eine Größe von zwischen 33 und 89 m², moderne Grundrisse und Freiflächen (Garten, Loggia, Balkon oder Terrasse).

Die Beheizung der Wohneinheiten erfolgt durch eine Luft-Wärme-Pumpe über die Fußböden.

In der hauseigenen Tiefgarage entstehen weiters 34 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
- 65 modern ausgestattete Wohnungen mit 1 bis 3 Zimmer (auf Wunsch auch 4 Zimmer möglich);
- Freiflächen (Garten, Loggia, Balkon oder Terrasse)
- Zentralheizung mit Luft-Wärme-Pumpe über Fußböden;
- Wärme- und Warmwassermengenzähler 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 3. 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 2023; Fertigstellung voraussichtlich 3. Quartal 2025;
- Mietrendite bis ca. 3,17%!**

Beispielwohnung: Zwei-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 48 m²

Vorzimmer 4,92 m²;

Abstellraum;

Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, Waschmaschinenschluss,

separates WC;
moderne Wohn-Küche mit ca. 23 m² mit Zugang zur ca. 8 m²-großen Terrasse und 45 m² Garten,
Schlafzimmer mit ca. 12 m²;
Terrasse ca. 8 und Garten ca. 45 m²

Kaufpreis: EUR 321.500.-

(zuzüglich 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbuchseintragungsgebühr (Befreiung bei dringendem Wohnbedürfnis), provisionsfrei, Vertragserrichtungskosten, Notargebühren; ev. Finanzierungskosten);

ein Tiefgaragenplatz kann um EUR 25.000.- erworben werden.

Mietrendite: ca. 2,67%!

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/(m²a)
Klasse Heizwärmeverbrauch:
Faktor A
Gesamtenergieeffizienz:

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!**