

# PROVISIONSFREIE NEUBAUWOHNUNGEN NÄHE MÜHLWASSER



Visualisierung

**Objektnummer: 1619\_7071**

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                         |
|-------------------|-----------------------------------------|
| Art:              | Wohnung - Terrassenwohnung              |
| Land:             | Österreich                              |
| PLZ/Ort:          | 1220 Wien                               |
| Baujahr:          | ca. 2024                                |
| Zustand:          | Erstbezug                               |
| Alter:            | Neubau                                  |
| Wohnfläche:       | 53,00 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:           | 2                                       |
| Bäder:            | 1                                       |
| WC:               | 1                                       |
| Terrassen:        | 1                                       |
| Garten:           | 30,00 m <sup>2</sup>                    |
| Heizwärmebedarf:  | <b>B</b> 31,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 321.000,00 €                            |
| Provisionsangabe: |                                         |

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Johann Schandl**

RE/MAX Real Experts  
Gentzgasse 13/1  
1180 Wien

H +43 (0)676 601 99 63



## 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 m<sup>2</sup>, 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 Waschmaschinenanschluss;
- 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-Garten/Terrassenwohnung mit ca. 53 m<sup>2</sup>

Vorzimmer 5,98 m<sup>2</sup>;

Abstellraum;

Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss,

separates WC;  
moderne Wohn-Küche mit ca. 22 m<sup>2</sup> mit Zugang zur ca. 7 m<sup>2</sup>-großen Terrasse und 30 m<sup>2</sup> Garten,  
Schlafzimmer mit ca. 11 und Schrankraum mit ca. 7 m<sup>2</sup>;  
Terrasse ca. 7 und Garten ca. 30 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis: EUR 321.000.-**

(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. 3,04%!**

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:

Heizwärmebed31.6  
arf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwä B  
rmebedarf:  
Klasse Faktor A  
Gesamtenergi  
eeffizienz:

**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!**