

PROVISIONSFREIE NEUBAUWOHNUNGEN NÄHE MÜHLWASSER



Visualisierung

Objektnummer: 1619_7072

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:	47,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,60 kWh / m² * a
Kaufpreis:	276.000,00 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei

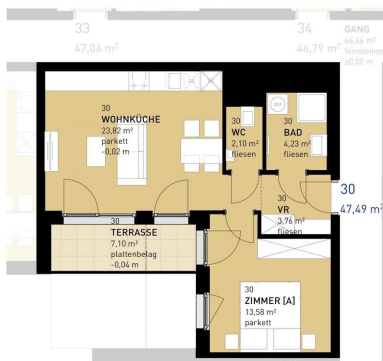
Ihr Ansprechpartner



Mag. Johann Schandl

RE/MAX Real Experts
Gentzgasse 13/1
1180 Wien

H +43 (0)676 601 99 63



1. OBERGESCHOSS
1:1000

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 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-Terrassenwohnung mit ca. 47 m²

Vorzimmer 3,76 m²;

Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss, separates WC;

moderne Wohn-Küche mit ca. 24 m² mit Zugang zur ca. 7 m²-großen Terrasse,
Schlafzimmer mit ca. 14 m²;
Terrasse ca. 7 m²

Kaufpreis: netto EUR 256.680.- bzw. EUR 276.000.- für Endverbraucher

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

ein Tiefgaragenplatz kann um EUR 25.000.- erworben werden.

Mietrendite: ca. 3,03%!

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
Erf: kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf: B
Klasse 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!