

# PROVISIONSFREIE NEUBAUWOHNUNGEN NÄHE MÜHLWASSER



Visualisierung

Objektnummer: 1619\_7378

Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Etage                  |
| <b>Land:</b>             | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1220 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>          | ca. 2024                         |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 41,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                                |
| <b>Bäder:</b>            | 1                                |
| <b>WC:</b>               | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                                |
| <b>Garten:</b>           | 20,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | B 31,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 270.020,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                  |
| provisionsfrei           |                                  |

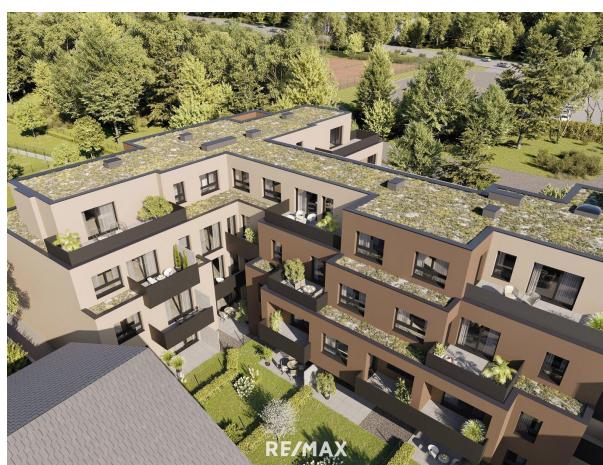
## Ihr Ansprechpartner



**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 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. 41 m<sup>2</sup>

Vorzimmer 4,51 m<sup>2</sup>;

Abstellraum;

Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, Waschmaschinenschluss,

separates WC;  
moderne Wohn-Küche mit ca. 19 m<sup>2</sup> mit Zugang zur ca. 7 m<sup>2</sup>-großen Terrasse und 20 m<sup>2</sup> Garten,  
Schlafzimmer mit ca. 11 m<sup>2</sup>;  
Terrasse ca. 7 und Garten ca. 20 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:**

**netto EUR 270.020.- bzw. EUR 290.500.- für Endverbraucher**

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

ein Tiefgaragenplatz kann um EUR 25.000.- erworben werden.

**Mietrendite: ca. 2,46%**

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:

Heizwärmebedarf31.6  
arf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärme B  
rmebedarf:  
Klasse Faktor A  
Gesamtenergi  
effizienz:

**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!**