BEREITS VERMIETETE NEUBAUWOHNUNGEN BEIM DONAUZENTRUM

01

Objektnummer: 1619_7605

Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	A 24,60 kWh / m² * a
Kaufpreis:	289.050,00 €

Provisionsangabe:

provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner

Mag. Johann Schandl

RE/MAX Real Experts
Gentzgasse 13/1
1180 Wien

H +43 (0)676 601 99 63

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

RE/MAX

Jetzt beraten
lassen!
RE/MAX

Objektbeschreibung

IDEAL FÜR ANLEGER!

In einer beliebten Gegend des 22. Bezirkes – Nähe Donauzentrum – entsteht ein Objekt mit 53 Wohnungen zwischen 31 und 91 m² mit einem bis vier Zimmer und modernen Grundrissen.

Gerade jetzt sind Wohnungen mit Freiflächen sehr beliebt. Alle Wohnungen haben Loggia, Balkon oder Terrasse.

In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie das Shoppingcenter Donauzentrum mit 260 Einzelhandels-, Gastro- und Freizeitbetriebe und die U-Bahn-Anbindung U1-Kagran sowie U1-Kagraner Platz und sind daher gut mit der Wiener City verbunden.
Die vielen Freizeitmöglichkeiten an der ALTEN DONAU (Bäder, Segel-, Elektro- und Tretboote, Surfschule, zahlreiche Ufertaverne; „Rundum-Fahrradweg“) und der DONAUINSEL (21 km lange „Grün-Oase“) genießen die Bewohner dieser Gegend.

Aufgrund der bevorzugten Lage und der direkten U-Bahn-Anbindung eignen sich die Wohnungen auch bestens zum Vermieten.
Es wird ein „Rundum-Service“ mit Vermietung, Wohnungsverwaltung (z.B. Kautionsverwaltung, Mietzinsanpassungen, Reparaturservice) und Erstvermietungsgarantie angeboten.
Gerne berechne ich Ihnen Ihr individuelles Anlegerkonzept mit den zahlreichen Vorteilen.

FACTS:
- Eigengrund
- Ein bis Vier-Zimmer-Wohnungen
- Alle Wohnungen mit Freifläche (Loggia, Balkon oder Terrasse)
- 53 modern ausgestattete Wohnungen;
- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Wärme- und Warmwassermengenzähler in jeder Wohnung
- Sonnenschutz mit manueller Bedienung
- 14 Tiefgaragen- und Fahrradabstellplätze
- Vorbereitung für Klimaanlage in den Dachgeschoßwohnungen
- U1-Kagran bzw. U1-Kagraner Platz und Shoppingcenter Donauzentrum in „Gehweite“
- Nahversorgung (Lebensmittelgeschäfte, Kindergarten, Schulen, Ärzte..)
- Zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen (z.B. CINEPLEX mit 13 Kinosälen; Eishalle, Aktivpark Kagran)

Beispielwohnung: Terrassen/Garten-Wohnung mit ca. 42 m²:
Vorzimmer,
Abstellraum,

Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss,
geräumige Wohn-Küche ca. 22 m² und Zugang zur ca. 26 m²-großen Terrasse bzw. 35 m² Garten
Schlafzimmer mit ca. 11 m²;
Terrasse ca. 26 m² und Garten ca. 35 m²

Ausstattung:
Eichen-Fertigteilparkett in den Aufenthalts- und Fliesen (30x60cm) in den Nassräumen.

Kaufpreis:
netto EUR 289.050.-
(zuzüglich 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbuchseintragungsgebühr, 3,6% Vermittlungsprovision bei Doppelmaklereigenschaft; Vertragserrichtungskosten, Notargebühren, Fremdfinanzierungskosten);

Für Endverbraucher beträgt der Kaufpreis EUR 323.736.-
(zuzüglich Nebenkosten wie oben); optional kann auch ein Tiefgaragenplatz um netto EUR 30.000.- bzw. für Endverbraucher EUR 33.600.- erworben werden.

Die Standardküche wird mit EUR 4.950.- netto bzw. EUR 5.940.- für Endverbraucher angeboten.

Die Wohnung wurde bereits erfolgreich vermietet!
Mietrendite: 3,00%

Vorteile für Anleger:
Grundbücherliches Eigentum
Unabhängiges monatliches Einkommen mit Indexierung der Miete
Wertbeständigkeit
Erstvermietungsgarantie
Professionelles Management (Leerstandsquote derzeit unter 1%)
Renditen bis ca. 3,38%!
Durch günstige Finanzierungmöglichkeiten Eigenkapitalrenditen bis ca. 4%
Steuerliche Vorteile
Kurzzeitvermietungen möglich

Gerne berate ich Sie auch über die günstigsten Finanzierungsmöglichkeiten und begleite Sie beim Finanzierungsprozess.

Auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Anbieter wird hingewiesen.

Für weitere Beratungen und Finanzierungsvorschläge stehe ich gerne zur Verfügung (auch per Videotelefonie).
Gerne informieren wir Sie auch über weitere Anleger- und Eigentumswohnungen.

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:	24.6 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	A
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	A

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!