1210 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55021

# ERSTBEZUG IN HOFRUHELAGE | Balkon & passive Kühlung | 2 Zimmer mit effizientem Grundriss






Ihr Ansprechpartner

**Martin Dreisiebner**

Immobilienmakler

+43 699 / 11 69 64 17

martin.dreisiebner@riwog.at

www.riwog.at

# ERSTBEZUG IN HOFRUHELAGE | Balkon & passive Kühlung | 2 Zimmer mit effizientem Grundriss





## Lage

Leopoldauer Straße - Floridsdorfer Spitz - Hoßplatz

In einer **ruhigen Seitengasse**, unweit des Floridsdorfer Spitz, wird dieses Projekt realisiert. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich nicht nur zahlreiche Nahversorger, sondern auch eine ideale Anbindung an den Individual- und den öffentlichen Verkehr ist gegeben.

Vom Erdgeschoss bis in den 2. Stock entstehen **gewerblich gewidmete Apartments für die Kurzzeit- bzw. touristische Vermietung (Stichwort - Airbnb oder Booking.com)**. Aufgrund der deutlich verschärften rechtlichen Rahmenbedingungen für die touristische Kurzzeitvermietung von Wohnungen in Wien stellen entsprechend gewidmete Einheiten eine **interessante und zunehmend seltene Assetklasse** dar. Eine Ausnahme im Haus bildet das Erdgeschoss im Hoftrakt, wo ein **Geschäftslokal mit Eigengarten** entsteht.

Vom 3. Stock bis in das 1. Dachgeschoss entstehen **2- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit effizienten und durchdachten Grundrissen**. Diese bieten sowohl Eigennutzern attraktive Wohnqualität als auch Anlegern gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Das straßenseitige Haus mit 7. Stockwerken wird **komplett neu errichtet**. Beim zweistöckigen Hofgebäude wird der **Altbestand renoviert, die Grundrisse modernisiert** und das **Dachgeschoss ausgebaut**. Insgesamt entstehen somit **24 Einheiten.**

**PROJEKT**

- 24 Einheiten: 13 Wohnungen, 10 gewerblich gewidmete Apartments & 1 Geschäftslokal
- Wohnflächen zwischen 32 und 113 m²
- **Alle Einheiten - mit Ausnahme der Top 1 - mit Außenflächen**

## HIGHLIGHTS

- **Parkettböden** Weitzer Pro1000 Eiche Classic S
- **Fußbodenheizung** (appfähige Einzelraumsteuerung) befeuert mit **Luftwärmepumpe**
- passive Kühlung in allen Einheiten
- **Klimaanlage** im Dachgeschoss
- Badezimmer mit **Walk-In Duschen, Nurglass-Trennwänden & Unterputzarmaturen**
- **DG-Wohnungen mit Wanne und Dusche**
- **Großformatige Boden- und Wandfliesen** (Atlas Concorde Boost Pro 75 cm x 75 cm)
- Innentüren weiß; **stumpf einschlagend**
- Kunststoff-Alu-Fenster **mit 3-Scheiben Isolierverglasung**
- **Außenliegender Sonnenschutz (u.a. elektr. Raffstores)**
- **Wohnungseingangstüren aus Holz mit Holzumfassungszarge (Einbruchswiderstandsklasse 3 bzw. RC 3) & Schallschutz**
- **Terrassen- und Balkone mit Holzbelag Lärche**
- appfähige **Video-Gegensprechanlage**
- praktische **Zentralschlossanlage** (ein Schlüssel sperrt alles)
- versperrbarer **Kinderwagenabstellraum**
- **Fahrradabstellmöglichkeit** im Hof

## INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 39,60 m²
- **BALKON:** ca. 5,12 m²
- **ZIMMER:** 2
- **GESCHOSS:** 4. OG
- **AUSRICHTUNG:** Nord-Ost

**Geplante Fertigstellung:** April 2027

**Monatliche Vorschreibung**
Betriebskosten netto: € 110,00
zzgl. 10 % USt.: € 11,00
Rücklage: € 13,20
**Gesamt: € 134,20**

**Kaufpreis Eigennutzer: € 270.000,--**
**Kaufpreis Anleger netto: € 251.100,--**
**Kaufpreis Anleger brutto: € 301.320,--**

**Vertragserrichter:** Mag. Markus Wieneroiter (1,5% des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und Ust.)

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Projekt näher bringen zu dürfen.

**DISCLAIMER**

Die Visualisierungen in diesem Exposé/Inserat dienen der Veranschaulichung und sind unverbindlich. Abweichungen bei der tatsächlichen Ausführung bleiben vorbehalten. Verbindlich sind ausschließlich die vertraglichen Vereinbarungen und die Baubeschreibung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Wohnfläche: | ca. 39,6 m² |
| Balkonfläche: | ca. 5,12 m² |
| Etage: | 4. Etage |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WCs: | 1 |
| Balkone: | 1 |

| | |
|---|---|
| Nutzungsart: | Wohnen, Anlage |
| Schlüsselfertig: | Ja |
| Beziehbar: | April 2027 |
| Eigentumsform: | Wohnungseigentum in Entstehung |
| Heizung: | Fußbodenheizung |
| Lagebewertung: | gut |
| Lärmpegel: | geringe Beeinträchtigung |
| Bauart: | Neubau |
| Zustand: | Erstbezug |
| Baujahr: | 2026 |
| Ausrichtung: | Nordosten |
| Energieausweis: | |
| Gültig bis: | 10.12.2033 |
| HWB: | B 30,4 kWh/m²a |
| fGEE: | A 0,73 |

# Ausstattung

| | |
|---|---|
| Bauweise: | Massiv |
| Ausbaustufe: | Schlüsselfertig mit Bodenplatte |
| Boden: | Fliesen, Parkett |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug |
| Befeuerung: | Luftwärmepumpe |
| Belüftung: | Kühlung |

| | |
|---|---|
| Ausblick: | Stadtblick |
| Balkon: | Nordostbalkon / -terrasse |
| Fenster: | Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster |
| Fernsehen: | Kabel / Satelliten-TV |
| WCs: | Toilette |
| Bad: | Dusche |

# Preisinformationen

| | |
|---|---|
| Kaufpreis: | 270.000,00 € |
| Betriebskosten: | 110,00 € |
| Reparaturrücklage: | 13,20 € |
| Umsatzsteuer: | 11,00 € |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 134,20 € |

| | |
|---|---|
| Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 % |
| Grunderwerbsteuer: | 3,5 % |
| Vertragserrichtungskosten: | Mag. Markus Wieneroiter (1,5% des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und Ust.) |
| Provision: | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. |

# Weitere Fotos





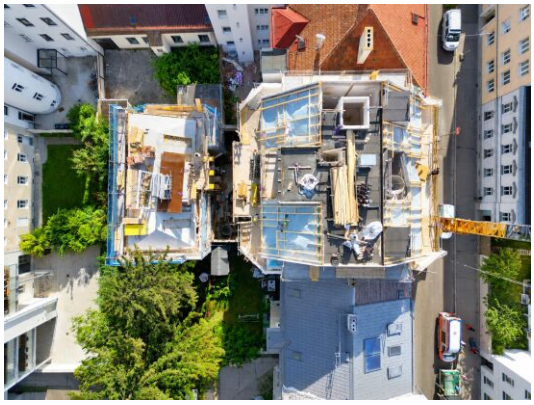








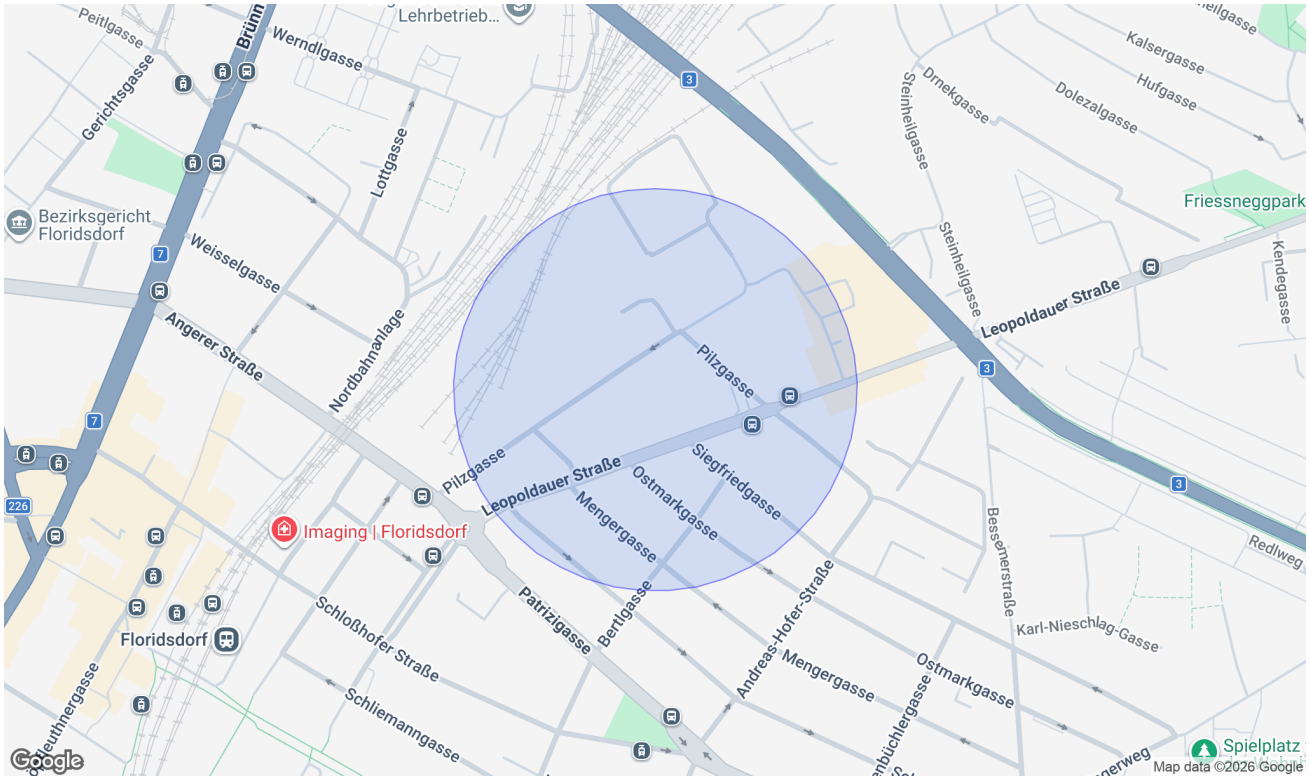
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

# Lage

1210 Wien




## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

| | |
|---|---|
| Arzt | 500 m |
| Apotheke | 500 m |
| Klinik | 500 m |
| Krankenhaus | 1.500 m |

### Nahversorgung

| | |
|---|---|
| Supermarkt | 500 m |
| Bäckerei | 500 m |
| Einkaufszentrum | 1.000 m |

### Verkehr

| | |
|---|---|
| Bus | 500 m |
| U-Bahn | 500 m |
| Straßenbahn | 500 m |
| Bahnhof | 1.000 m |
| Autobahnanschluss | 1.500 m |

### Kinder & Schulen

| | |
|---|---|
| Schule | 500 m |
| Kindergarten | 500 m |
| Universität | 1.000 m |
| Höhere Schule | 1.000 m |

### Sonstige

| | |
|---|---|
| Geldautomat | 500 m |
| Bank | 500 m |
| Post | 500 m |
| Polizei | 1.000 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Pläne

## STIEGE 1 TOP 17

### WOHNUNG

MENGERGASSE 11, 1210 WIEN

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Vorraum | 3,60m² |
| 2 | Wohnküche | 21,56m² |
| 3 | Zimmer | 10,02m² |
| 4 | Bad I WC | 4,42m² |
| Nutzfläche | | 39,60m² |
| 5 | Balkon | 5,12m² |




WOHNHAUS I HOFGEBÄUDE
GRUNDRISS 4.ST




WOHNHAUS I HOFGEBÄUDE
SCHNITT




TOP 17




Legende

Parkett Fliesen Holzbelag

Ein Projekt der
**MG 11 GmbH**
Börsegasse 12, 1010 Wien

Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände und Bepflanzungen sind nicht Teil der Ausstattung und lediglich als Gestaltungsvorschlag zu verstehen. Die planliche Darstellung versteht sich vorbehaltlich etwaiger Änderungen die aus technischen, rechtlichen, behördlichen oder wirtschaftlichen Gründen resultieren. Für die Vollständigkeit der Darstellung wird keine Gewähr übernommen.

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

# Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

## Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

### Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.





## Ihr Mutter – Tochter Power Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886
**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917
**E-Mail** info@awfs.at