1210 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55017

RAUMWUNDER - idealer Grundriss | HOFRUHELAGE & BALKON | 2-Zimmer Erstbezugswohnung





Ihr Ansprechpartner

Martin Dreisiebner

Immobilienmakler

+43 699 / 11 69 64 17

martin.dreisiebner@riwog.at

www.riwog.at

RAUMWUNDER - idealer Grundriss | HOFRUHELAGE & BALKON | 2-Zimmer Erstbezugswohnung





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. 34,74 m²
- **BALKON:** ca. 5,12 m²
- **ZIMMER:** 2
- **GESCHOSS:** 3. OG
- **AUSRICHTUNG:** Nord-Ost

Geplante Fertigstellung: April 2027

Monatliche Vorschreibung
Betriebskosten netto: € 105,00
zzgl. 10 % USt.: € 10,50
Rücklage: € 12,60
Gesamt: € 128,10

Kaufpreis Eigennutzer: € 240.000,--
Kaufpreis Anleger netto: € 223.200,--
Kaufpreis Anleger brutto: € 267.840,--

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. 34,74 m²
Balkonfläche:	ca. 5,12 m²
Etage:	3. 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:	240.000,00 €
Betriebskosten:	105,00 €
Reparaturrücklage:	12,60 €
Umsatzsteuer:	10,50 €
Monatliche Gesamtbelastung:	128,10 €

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





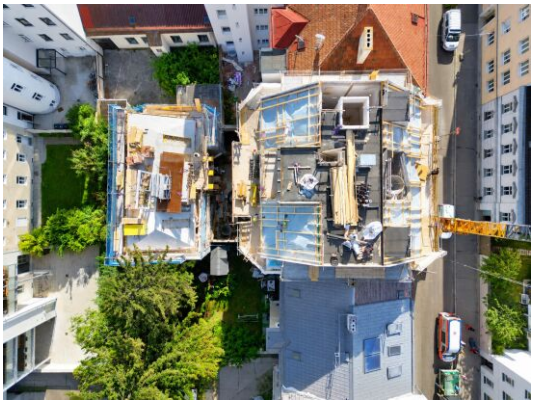






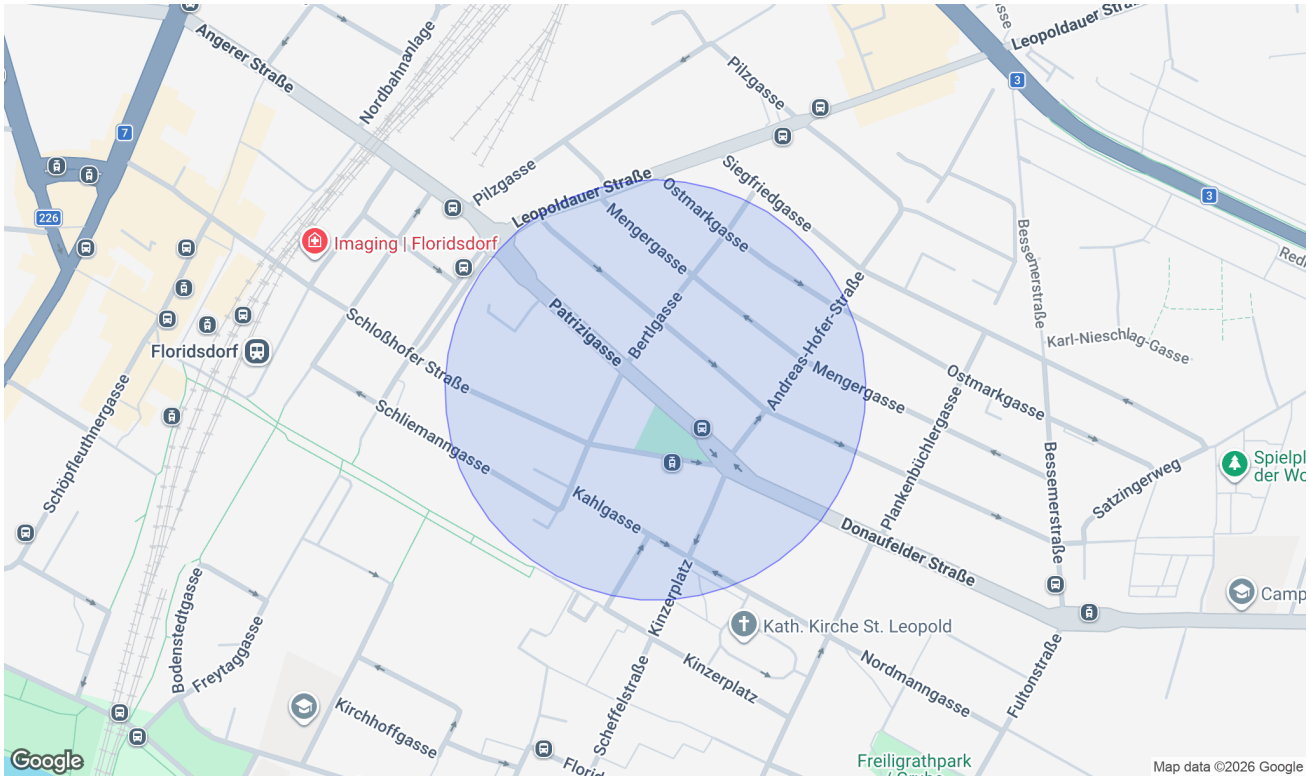






Lage

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

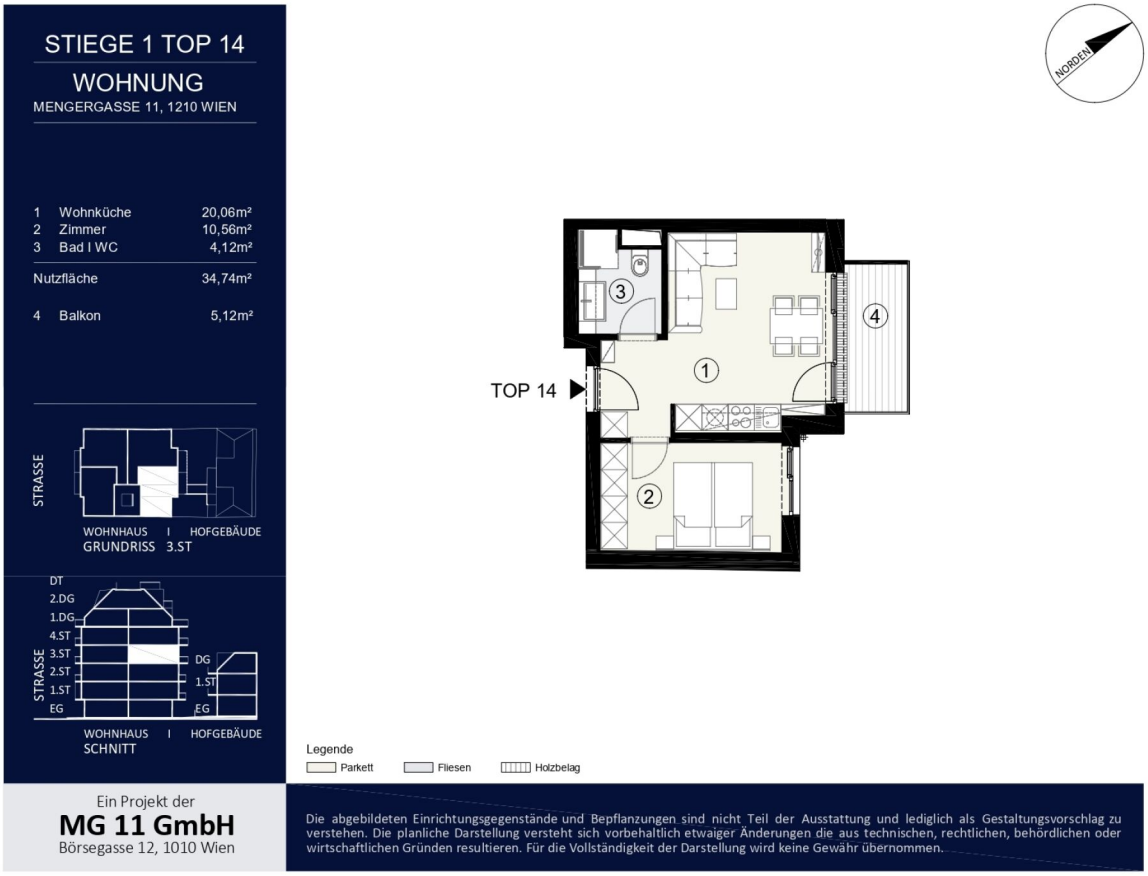
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne


STIEGE 1 TOP 14
WOHNUNG
MENGERGASSE 11, 1210 WIEN
1 Wohnküche 20,06m²
2 Zimmer 10,56m²
3 Bad I WC 4,12m²
Nutzfläche 34,74m²
4 Balkon 5,12m²
STRASSE
WOHNHAUS I HOFGEBÄUDE
GRUNDRISS 3.ST
DT
2.DG
1.DG
4.ST
3.ST
2.ST
1.ST
EG
DG
1.ST
EG
STRASSE
WOHNHAUS I HOFGEBÄUDE
SCHNITT
NORDEN
TOP 14
1
2
3
4
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