

1020 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55945

Helle Neubauwohnung mit Parkblick in U-Bahnnähe bei Donauinsel | vermietet bis 2031 | freier Mietzins | modernes Gebäude inkl. Tiefgarage



Ihr Ansprechpartner

Martin Dreisiebner

Immobilienmakler

+43 699 / 11 69 64 17

martin.dreisiebner@riwog.at

www.riwog.at

Helle Neubauwohnung mit Parkblick in U-Bahnnähe bei Donauinsel | vermietet bis 2031 | freier Mietzins | modernes Gebäude inkl. Tiefgarage



In einer hervorragend ausgebauten Umgebung präsentiert sich dieser **moderne Neubau im gefragten 2. Bezirk**. Direkt vor der Haustür finden sich **zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten & Gastronomen**, die den Alltag besonders komfortabel gestalten.

Die **nahegelegene U1-Station Vorgartenstraße** gewährleistet eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in die Wiener Innenstadt. Gleichzeitig lädt die nur wenige Minuten entfernte **Donauinsel** zu sportlichen Aktivitäten, Erholung und entspannten Momenten am Wasser ein. Auch die **Wirtschaftsuniversität Wien ist bequem erreichbar** – ein klarer Vorteil für Studierende, Lehrende oder Anleger mit Blick auf eine langfristig stabile Investition.

Aktuell verfügt die Wohnung über ein großzügiges Zimmer. Dank des gut **durchdachten und weitläufigen Grundrisses** besteht jedoch mit geringem Aufwand die Möglichkeit, eine **vollwertige 2-Zimmer-Wohnung** zu schaffen. Unverbindliche Vorschläge zur potenziellen Raumaufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Plänen.

Die Wohnung ist derzeit **bis April 2031 vermietet** und bietet danach flexible Nutzungsmöglichkeiten: Ob als **nachhaltige Kapitalanlage** mit anschließender Neuvermietung oder zur **Eigennutzung** – hier stehen Ihnen beide Optionen offen.

Unter nachstehenden Link könnten Sie die **digitale Begehung** starten:

[306° Tour](#)

HIGHLIGHTS

- **Direkte U-Bahn- und Donauinselnähe**
- **Parkblick**
- **Einbauküche**
- **modernes & gepflegtes Neubaugebäude**
- **Vermietung im freien Mietzins**
- **guter Zustand**
- **Hell mit Westausrichtung**

INFOS ZUR WOHNUNG

- **STOCKWERK:** 5. Stock mit Lift
- **BAUJAHR:** 1999
- **WOHNFLÄCHE:** ca. 49,23 m² laut NWG
- **ZIMMER:** 1 | optional 2 Zimmer
- **MÖBLIERT:** Bad und Küche
- **LIFT:** ja, Personenaufzug
- **KÜCHE:** Komplett-Einbauküche mit allen Geräten
- **BADEZIMMER:** mit Badewanne und WC
- **ABSTELLRAUM:** ca. 2 m²
- **HEIZUNG:** Gas-Zentralheizung
- **KINDERWAGEN- & FAHRRADABSTELLRAUM:** vorhanden
- **KELLERABTEIL:** ca. 3,92 m²
- **VERKEHRSANBINDUNG:** U-Bahn-Station U1 „Vorgartenstraße“
- **INFRASTRUKTUR:** zahlreiche Geschäfte des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe
- **HWB:** 41,7 kWh/m²a; **fgEE** 2,48
- **KLASSE:** B/D

INFOS ZU DEN BESTEHENDEN MIETVERTRÄGEN

- Wohnung befristet vermietet bis 04/2031
- Ertrag Wohnung (Hauptmietzins; freier Mietzins; wertgesichert): € 700,00 (p.a. € 8.400,00)
- Garage monatlich kündbar
- Ertrag Garage (HMZ): € 77,00 (p.a. € 924,00)

KONDITIONEN

Kaufpreis Wohnung: € 290.000,00

Kaufpreis Stellplatz: € 25.000,00

Kaufpreis Gesamt: € 315.000,00

Betriebskosten Wohnung: € 157,05

rep. Rücklage Wohnung: € 64,98

Heizkostenkonto: € 56,61

Betriebskosten Stellplatz: € 27,60

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtung: 1,5% netto zzgl. USt. und Barauslagen (Dr. Patrick Swoboda)

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter www.RIWOG.at mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!

Pläne sowie KI-gestützte Bilder dienen ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung.

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

Nutzfläche:	ca. 49,23 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Kellerfläche:	ca. 3,92 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Garagenfläche:	ca. 11,04 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
		Mobiliar:	Küche, Bad
Etage:	5. Etage	Heizung:	Zentralheizung
Zimmer:	2		
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Lärmpegel:	durchschnittliche
Abstellräume:	1		Beeinträchtigung
Keller:	1	Erschließung:	vollerschlossen
Garagen:	1	Bauart:	Neubau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1999
		Ausrichtung:	Westen
		Energieausweis	
		Gültig bis:	23.02.2033
		HWB:	B 41,7 kWh/m ² a
		fGEE:	D 2,48

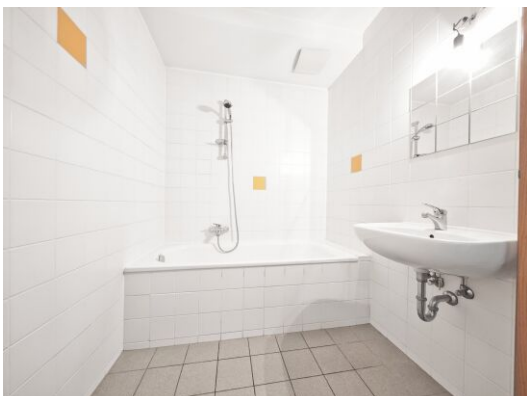
Ausstattung

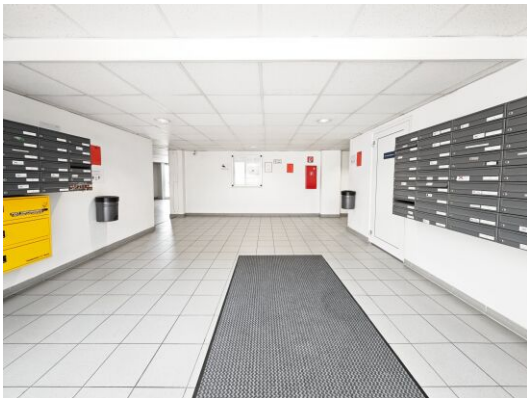
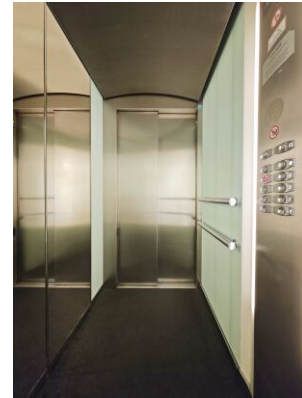
Bauweise:	Massiv	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Badewanne, Bad mit WC
Ausblick:	Stadtblick	Küche:	Einbauküche
Räume:	Räume veränderbar	Stellplatzart:	Garage
Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung	Extras:	Wasch- / Trockenraum, U- Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum, Seniorenrecht
Beleuchtung:	Deckenleuchten		

Preisinformationen

Kaufpreis:	290.000,00 €	Reparaturrücklage:	274.602,68 € per 31.12.2024
Betriebskosten:	142,77 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Reparaturrücklage:	64,98 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Umsatzsteuer:	14,28 €	Vertragserrichtungskosten:	Dr. Patrick Swoboda - 1,5% des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und USt.
Monatliche Gesamtbelastung:	222,03 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos

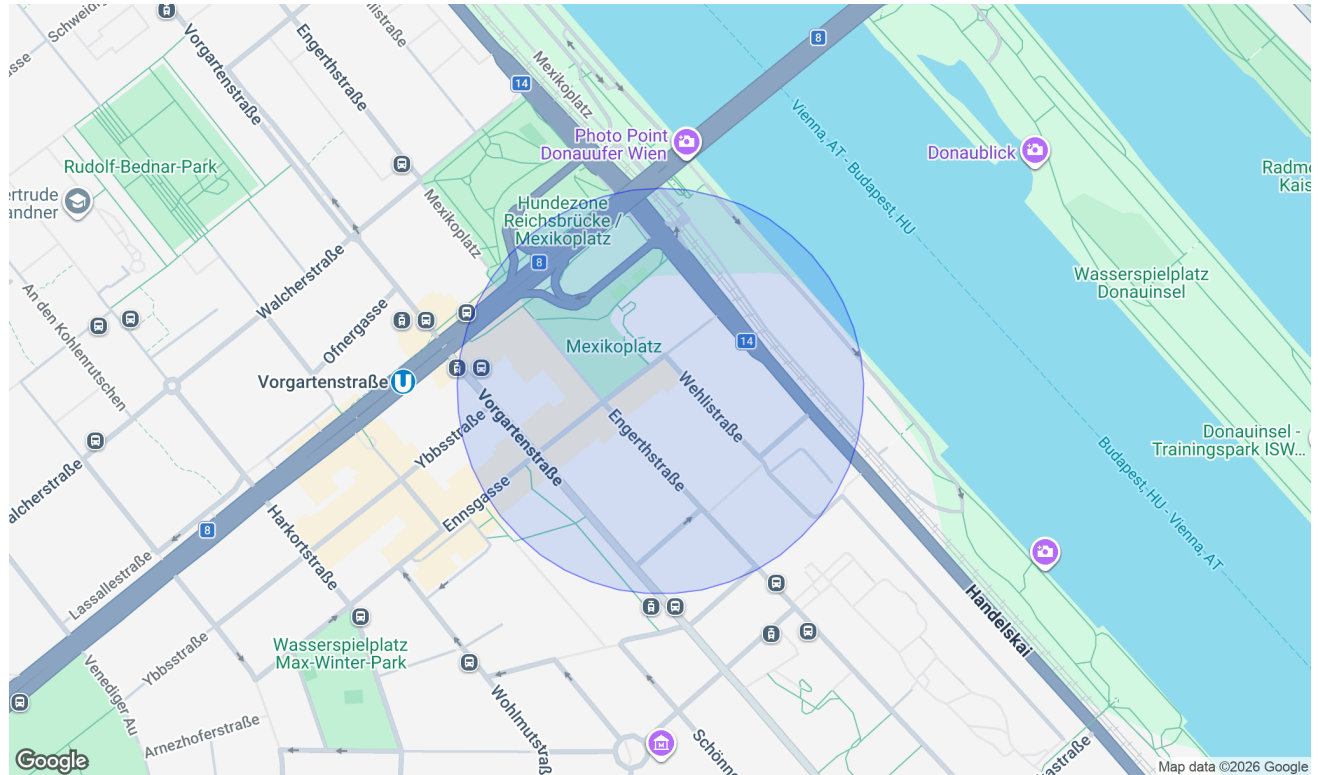






Lage

1020 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	2.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.500 m

Verkehr

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

Kinder & Schulen

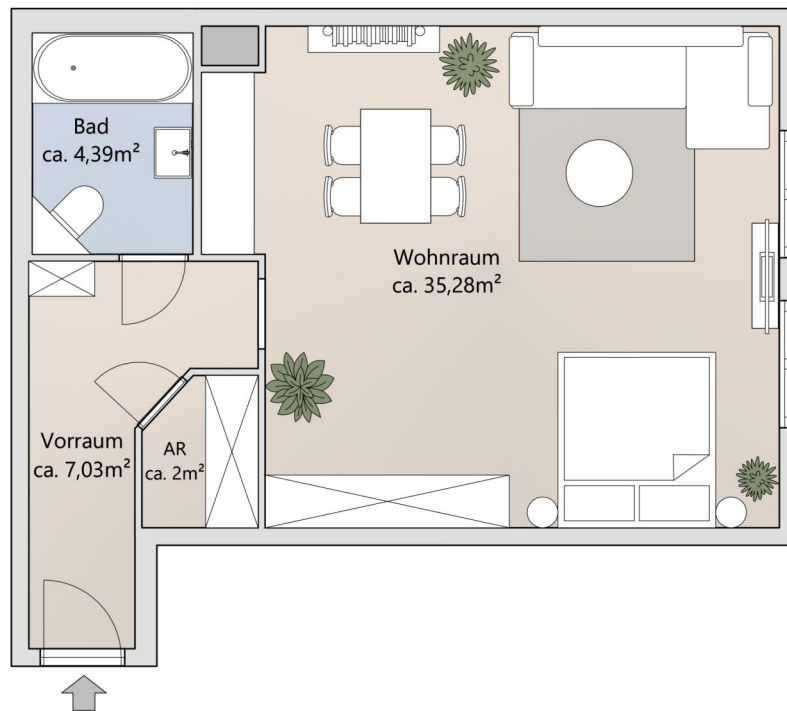
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	2.500 m

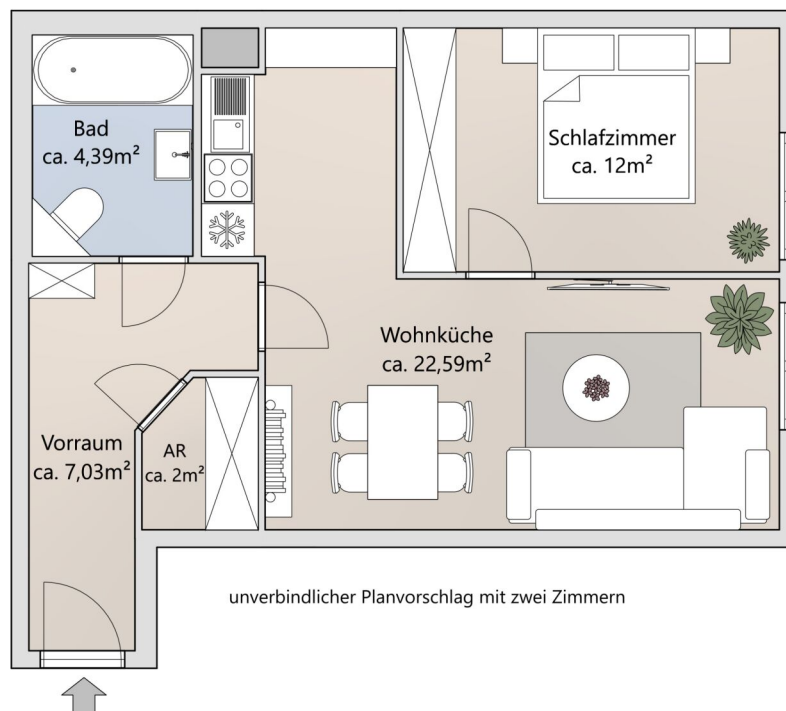
Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne





unverbindlicher Planvorschlag mit zwei Zimmern

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