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

Heizkostenakonto: € 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 m²
Kellerfläche:	ca. 3,92 m²
Garagenfläche:	ca. 11,04 m²
Etage:	5. Etage
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	1
Keller:	1
Garagen:	1

Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Schlüsselfertig:	Ja
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Mobiliar:	Küche, Bad
Heizung:	Zentralheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Neubau
Zustand:	gepflegt
Baujahr:	1999
Ausrichtung:	Westen
Energieausweis:	
Gültig bis:	23.02.2033
HWB:	B 41,7 kWh/m²a
fGEE:	D 2,48

Ausstattung

Bauweise:	Massiv
Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Ausblick:	Stadtblick
Räume:	Räume veränderbar
Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung
Beleuchtung:	Deckenleuchten

Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
WCs:	Toilette
Bad:	Badewanne, Bad mit WC
Küche:	Einbauküche
Stellplatzart:	Garage
Extras:	Wasch- / Trockenraum, U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum, Seniorengerecht

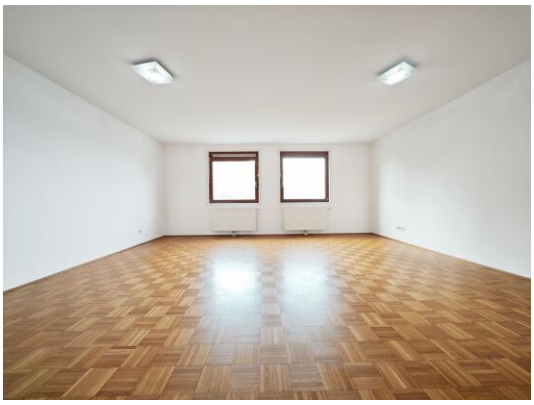
Preisinformationen

Kaufpreis:	290.000,00 €
Betriebskosten:	142,77 €
Reparaturrücklage:	64,98 €
Umsatzsteuer:	14,28 €
Monatliche Gesamtbelastung:	222,03 €

Reparaturrücklage:	274.602,68 € per 31.12.2024
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	Dr. Patrick Swoboda - 1,5% des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und USt.
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos



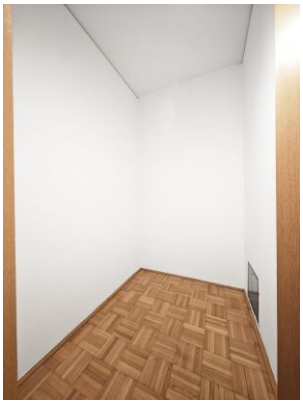




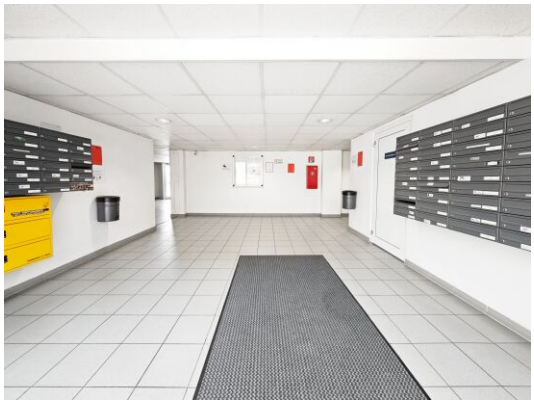


















RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

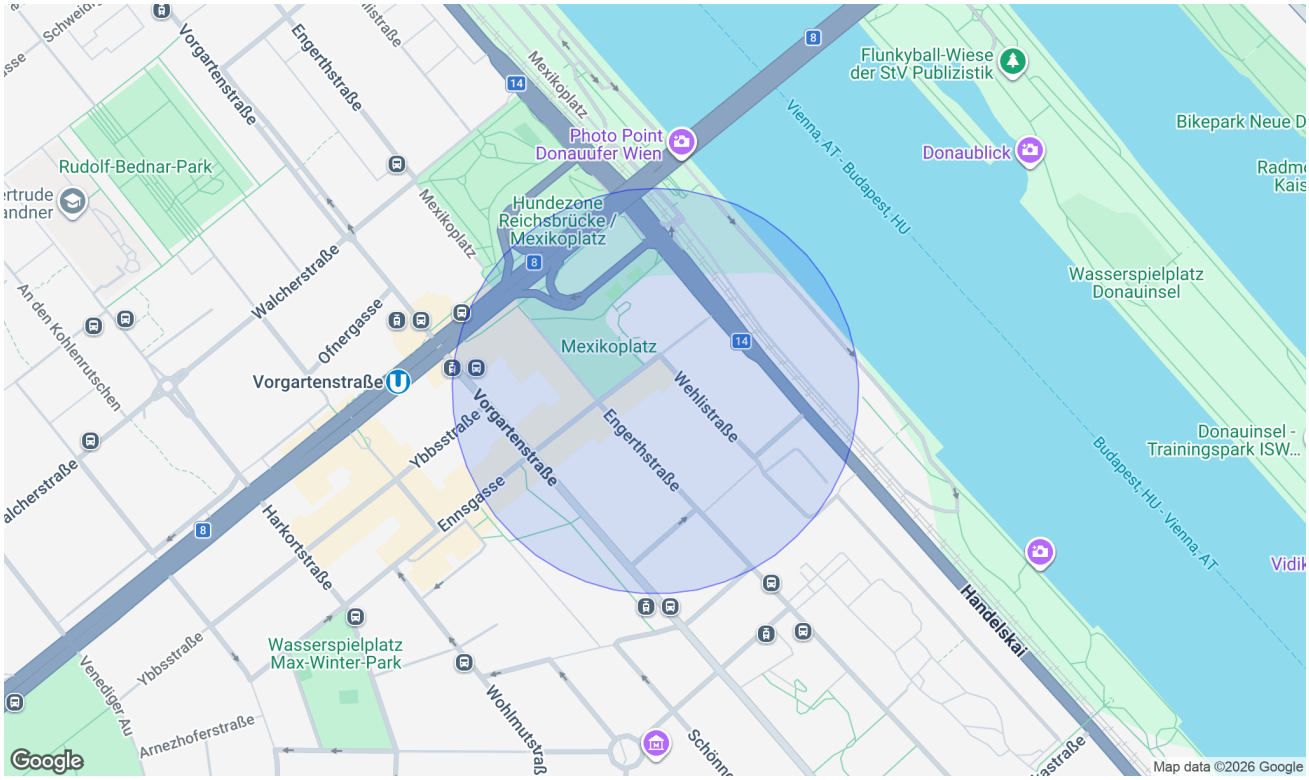




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

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

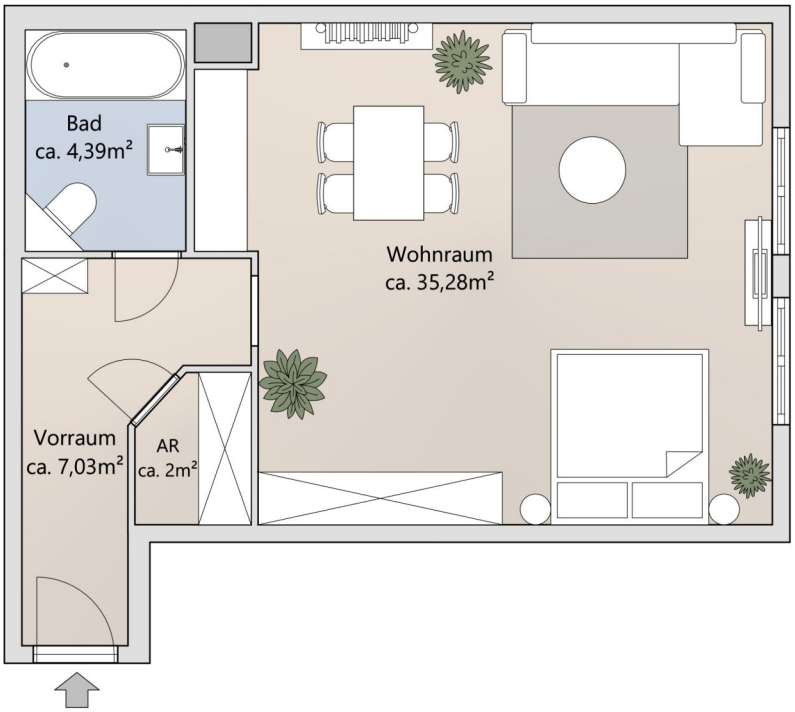
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	2.500 m

Sonstige

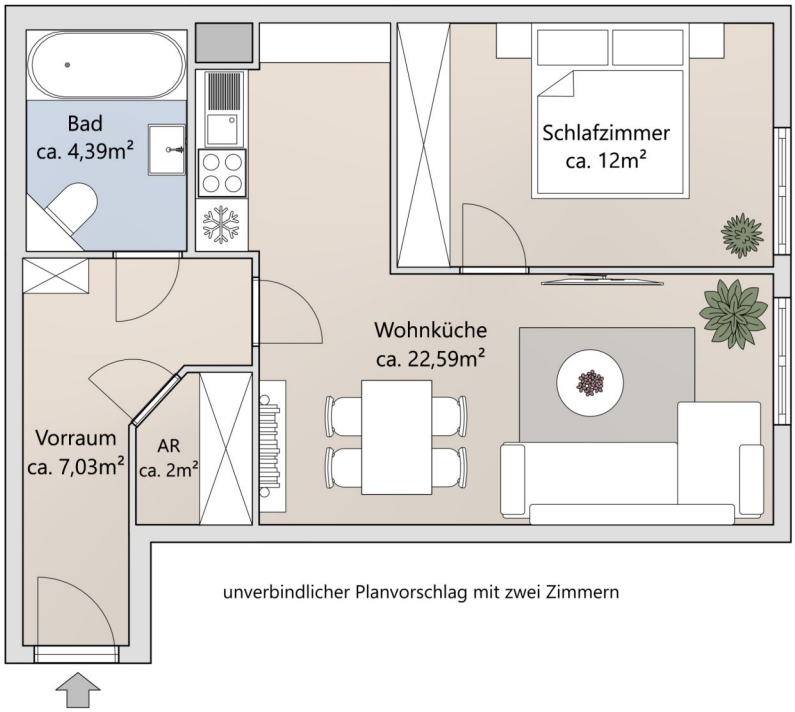
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	1.000 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



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



unverbindlicher Planvorschlag mit zwei Zimmern

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

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