

1020 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55945

Helle Neubauwohnung mit Parkblick in U-Bahnnähe bei Donauinsel | Vermietung im freien Mietzins möglich | Tiefgaragenplatz und Einbauküche vorhanden



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 | Vermietung im freien Mietzins möglich | Tiefgaragenplatz und Einbauküche vorhanden



Zum Verkauf gelangt eine **in den Park ausgerichtete Wohnung**, die nicht nur dazu einlädt sich selbst wohlfühlen, sondern auch die ideale Gelegenheit für eine **Vermietung im freien Mietzins** bietet. Der Neubau hat alle modernen Annehmlichkeiten wie **barrierefreien Zugang**, trockenes & mit dem Lift aufgeschlossenes Kellerabteil, Fahrradabstellraum, Waschküche und eine Tiefgarage.

Der großzügige Grundriss lässt sich einfach zu einer **vollwertigen 2-Zimmer-Wohnung** mit **separatem Schlafzimmer** gestalten. Dies wurde bereits erfolgreich bei einer gleichen Wohnung im Haus gemacht und diese Wohnung wurde dann (01/2025) für einen HMZ (zzgl. BK & USt.) idH von €764,62 vermietet.

Der zugehörige Tiefgaragenplatz ist aktuell vermietet:

Mietbeginn 04/2008

unbefristet

Ertrag (exkl. BK und USt.) € 48,35

Ertrag p.a. € 580,20

HIGHLIGHTS

- **Direkte U-Bahn- und Donauiselnähe**
- **Parkblick**
- **Einbauküche**
- **modernes & gepflegtes Neubaugebäude**

- Vermietung im freien Mietzins möglich
- sehr guter Zustand | sofortiger Bezug möglich
- Hell mit Westausrichtung

INFOS ZUR WOHNUNG

- **STOCKWERK:** 5. Stock mit Lift
- **BAUJAHR:** 1999
- **BEZIEHBAR:** sofort
- **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

Kaufpreis: € 290.000,00

Kaufpreis Stellplatz: € 13.500,00

Kaufpreis gesamt: € 303.500,00

Betriebskosten: € 142,77

Betriebskosten Stellplatz: € 23,00

rep. Rücklage: € 64,98

Heizungskonto: € 56,61

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

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



Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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

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

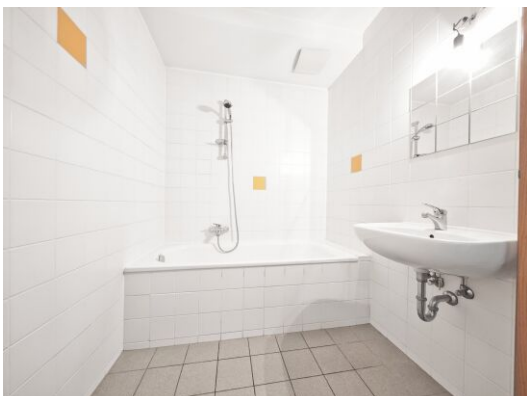
Ausstattung

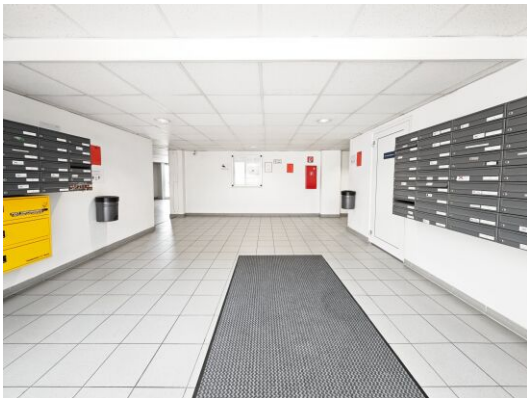
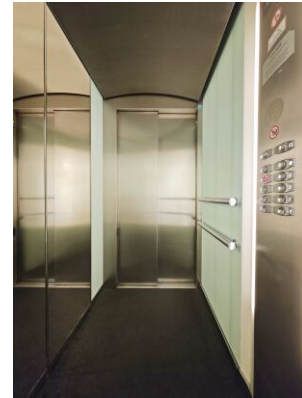
Bauweise:	Massiv	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Badewanne, Bad mit WC
Ausblick:	Stadtblick	Küche:	Einbauküche
Räume:	Räume veränderbar	Stellplatzart:	Garage
Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung	Extras:	Wasch- /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

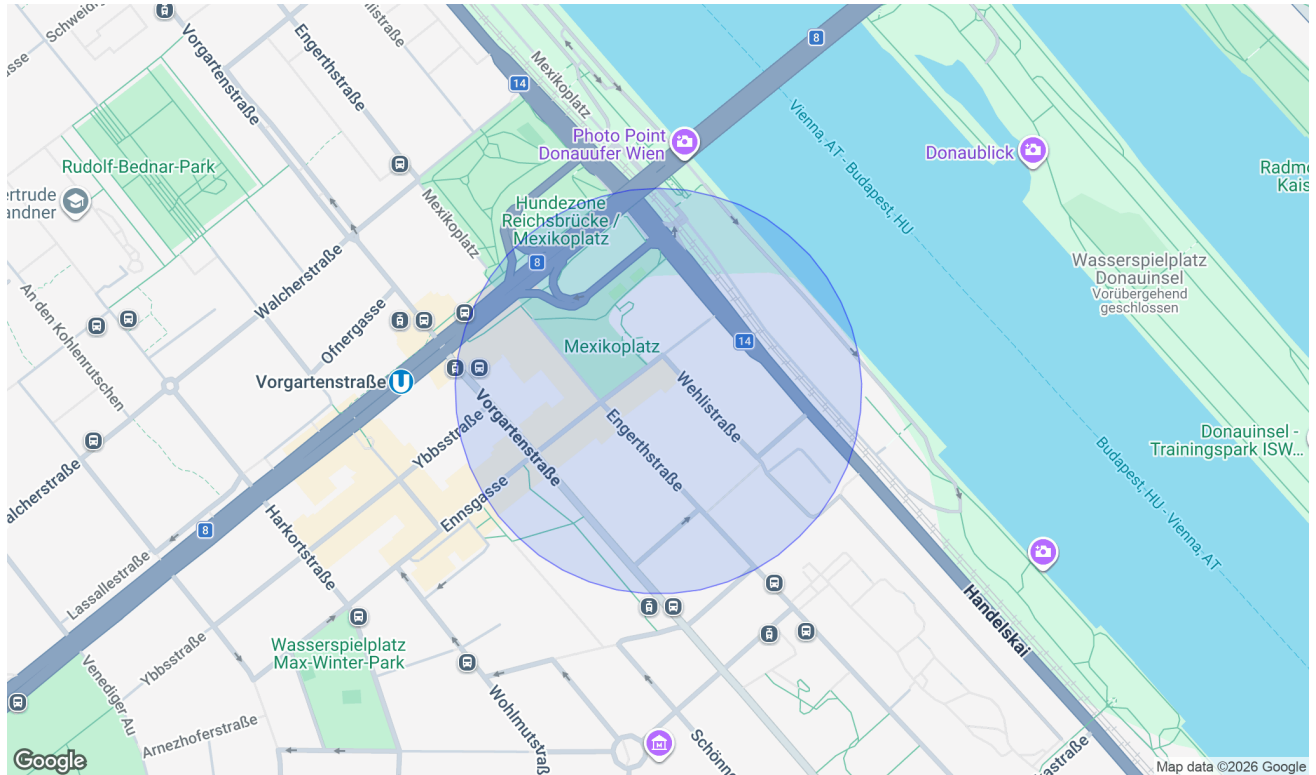






Lage

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

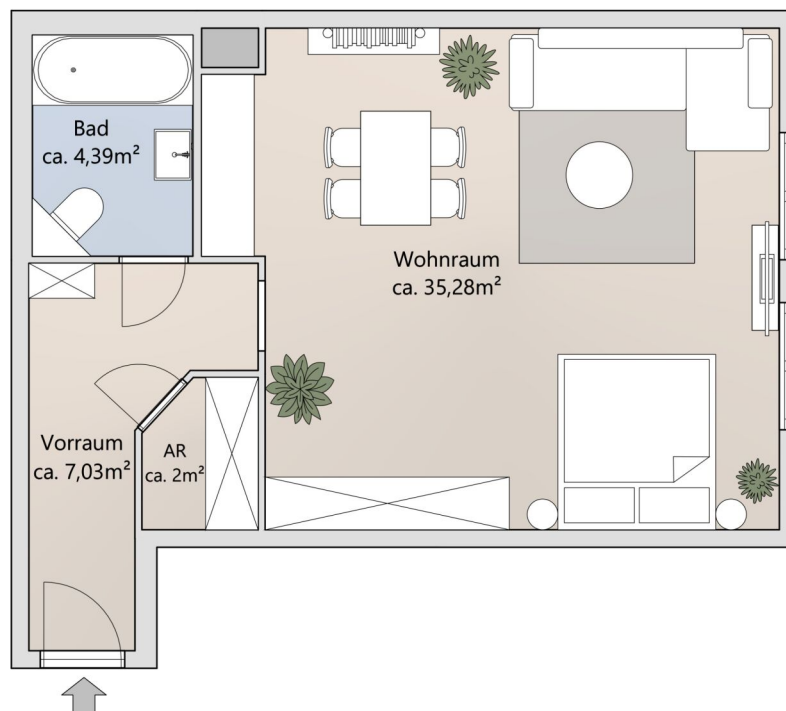
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	2.500 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



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