1020 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56566

Neubauwohnung mit Süd-Balkon in ruhigen Innenhof und Garage | Einbauküche | U-Bahn- und Donauinselnähe





Ihr Ansprechpartner
Martin Dreisiebner
Immobilienmakler

+43 699 / 11 69 64 17

martin.dreisiebner@riwog.at
www.riwog.at

Neubauwohnung mit Süd-Balkon in ruhigen Innenhof und Garage | Einbauküche | U-Bahn- und Donauinselnähe





Wohnen in Bestlage – urban, komfortabel & naturnah

Inmitten einer **perfekten Infrastruktur** erwartet Sie dieser moderne Neubau im beliebten 2. Bezirk. Zahlreiche Geschäfte, Cafés und Restaurants befinden sich direkt vor der Haustüre und machen den Alltag besonders angenehm.

Die **U1-Station Vorgartenstraße** sorgt für eine schnelle Anbindung in die Innenstadt, während die nahegelegene **Donauinsel** zu Sport, Erholung und entspannten Stunden am Wasser einlädt. Auch die **Vienna University of Economics and Business** ist bequem erreichbar – ideal für Studierende, Lehrende oder als wertbeständige Investition.

Derzeit verfügt die Wohnung über ein geräumiges Zimmer, aber dank des durchdachten, großzügigen Grundrisses lässt sich mit geringem Aufwand **eine vollwertige 2-Zimmer-Wohnung** realisieren. Unverbindliche Planungsvorschläge zur möglichen Raumaufteilung finden Sie bei den Plänen.

Bis Februar 2027 vermietet – danach flexibel nutzbar: **Ob als nachhaltiges Investment mit Neuvermietung oder zur Eigennutzung, diese Wohnung bietet Ihnen beide Optionen.**

HIGHLIGHTS

- **Direkte U-Bahn- und Donauinselnähe**
- **Süd-Balkon in ruhigen Innenhof**
- **Einbauküche**
- **modernes & gepflegtes Neubaugebäude**
- **Vermietung im freien Mietzins möglich**
- **Tiefgarage im Haus (mit Lift aufgeschlossen)**

INFOS ZUR WOHNUNG

- **STOCKWERK**: 3. Stock mit Lift
- **BAUJAHR**: 1999
- **WOHNFLÄCHE**: ca. 40,96 m²
- **ZIMMER**: 1 | 2 möglich
- **BALKON**: ca. 4,85 m²
- **AUSRICHTUNG**: süd-westseitig
- **MÖBLIERT**: Bad und Küche
- **LIFT**: Personenaufzug
- **KÜCHE**: Komplett-Einbauküche mit allen Geräten
- **BADEZIMMER**: mit Badewanne und WC
- **ABSTELLRAUM**: ca. 1,33 m²
- **HEIZUNG**: Gas-Zentralheizung
- **KFZ-STELLPLATZ**: vorhanden in hauseigener Tiefgarage
- **KINDERWAGEN- & FAHRRADABSTELLRAUM**: vorhanden im EG
- **KELLERABTEIL**: ca. 3,06 m²
- **VERKEHRSANBINDUNG**: U-Bahn-Station U1 Vorgartenstraße
- **INFRASTRUKTUR**: zahlreiche Geschäfte des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe (Hofer, DM, Penny, Bipa usw.)
- **HWB:** 41,7 kWh/m²a; **fGEE** 2,48
- **KLASSE:** B/D

INFOS ZU DEN BESTEHENDEN MIETVERTRÄGEN

- Wohnung befristet vermietet bis 02/2027
- Ertrag Wohnung (Hauptmietzins; freier Mietzins; wertgesichert): € 518,14 (p.a. € 6.217,68)
- Garage monatlich kündbar
- Ertrag Garage (HMZ): € 48,35 (p.a. € 580,20)

KONDITIONEN

Kaufpreis Wohnung: € 280.000,00

Kaufpreis Stellplatz: € 20.000,00

Kaufpreis Gesamt: € 300.000,00

Betriebskosten Wohnung: € 130,66

rep. Rücklage Wohnung: € 54,07

Heizkostenakonto: € 56,52

Betriebskosten Stellplatz: € 23,00

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

Wohnfläche:	ca. 40,96 m²
Kellerfläche:	ca. 3,06 m²
Balkonfläche:	ca. 4,85 m²
Garagenfläche:	ca. 11,04 m²
Etage:	3. Etage
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	1
Keller:	1
Balkone:	1
Garagen:	1

Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Schlüsselfertig:	Ja
Beziehbar:	1.3.2027
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Mobiliar:	Küche, Bad
Heizung:	Zentralheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Neubau
Zustand:	gepflegt
Baujahr:	1999
Ausrichtung:	Südwesten
Energieausweis:	
Gültig bis:	23.02.2033
HWB:	B 41,7 kWh/m²a
fGEE:	D 2,48

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse
Räume:	Räume veränderbar
Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV

WCs:	Toilette
Bad:	Badewanne
Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Stellplatzart:	Garage
Extras:	Wasch- / Trockenraum, U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum

Preisinformationen

Kaufpreis:	280.000,00 €

Betriebskosten:	118,78 €
Reparaturrücklage:	54,07 €
Umsatzsteuer:	11,88 €
Monatliche Gesamtbelastung:	184,73 €

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.

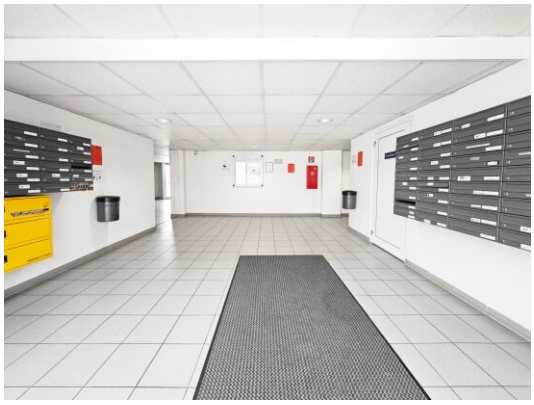
Weitere Fotos





















RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien

Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at

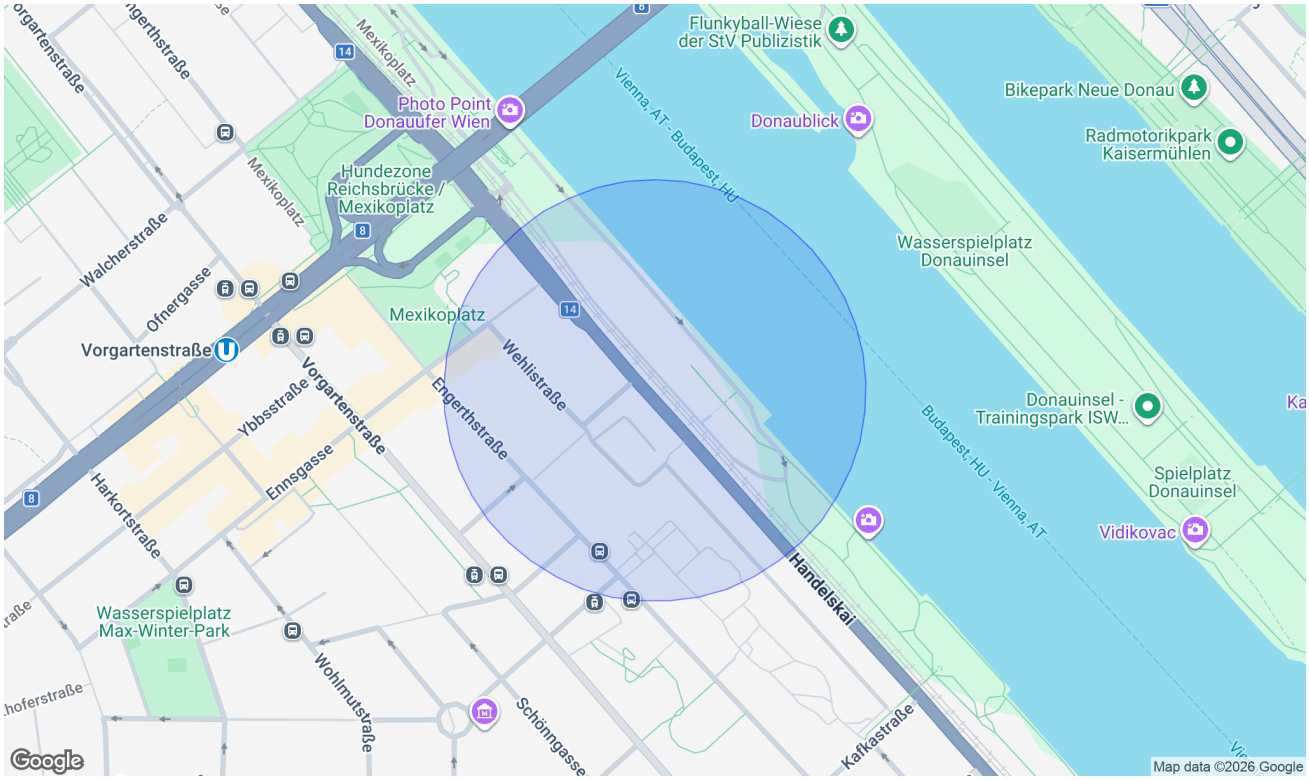
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

FN: 318868 z
HG Wien

IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

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

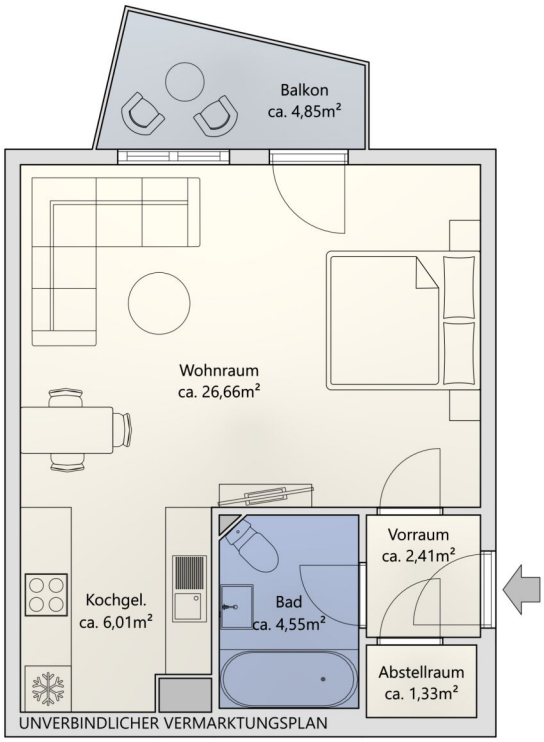
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	2.500 m

Sonstige

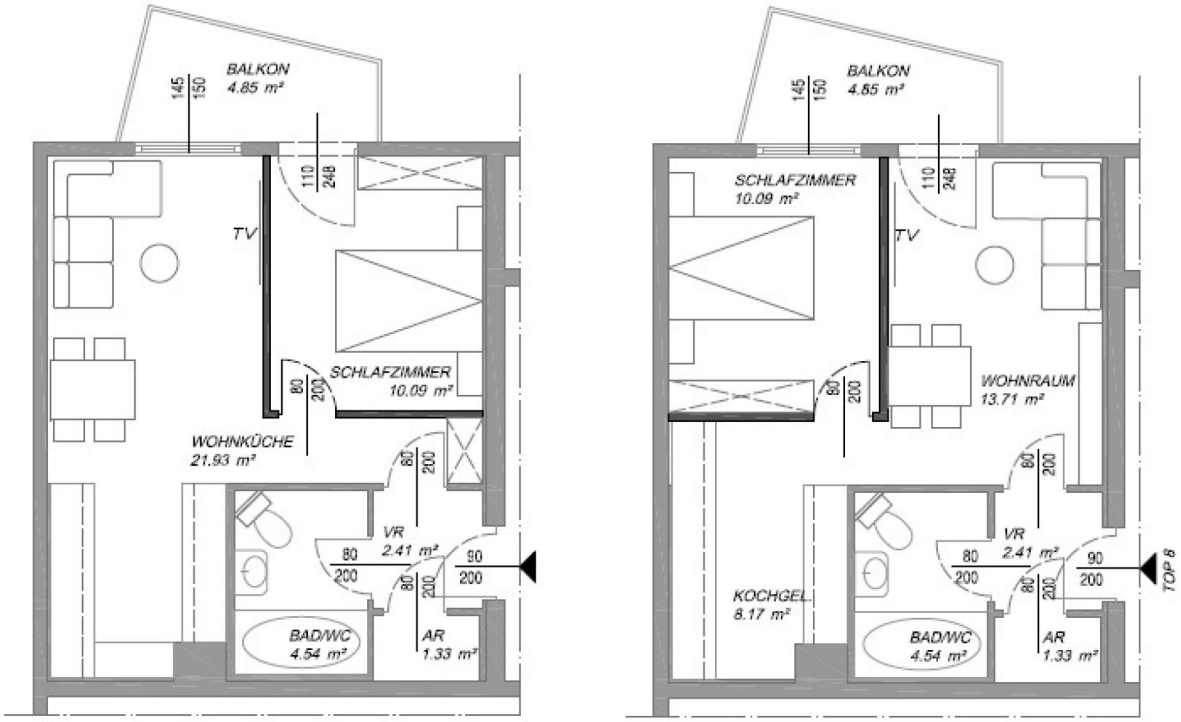
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	1.000 m
Polizei	500 m

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

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