

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): € 64,70 (p.a. € 776,40)

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

Heizkostenkonto: € 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 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Kellerfläche:	ca. 3,06 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Balkonfläche:	ca. 4,85 m ²	Beziehbar:	1.3.2027
Garagenfläche:	ca. 11,04 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
		Mobiliar:	Küche, Bad
Etage:	3. Etage	Heizung:	Zentralheizung
Zimmer:	2		
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Abstellräume:	1	Erschließung:	vollerschlossen
Keller:	1	Bauart:	Neubau
Balkone:	1	Zustand:	gepflegt
Garagen:	1	Baujahr:	1999
		Ausrichtung:	Südwesten
		Energieausweis	
		Gültig bis:	23.02.2033
		HWB:	 41,7 kWh/m ² a
		fGEE:	 2,48

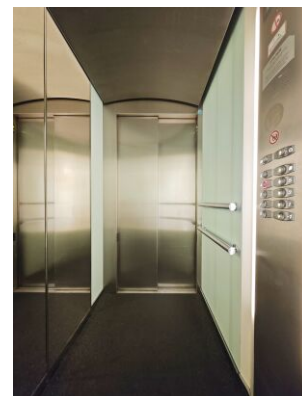
Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Badewanne
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse	Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Räume:	Räume veränderbar	Stellplatzart:	Garage
Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung	Extras:	Wasch- / Trockenraum, U- Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV		

Preisinformationen

Kaufpreis:	280.000,00 €	Reparaturrücklage:	274.602,68 € per 31.12.2024
Betriebskosten:	118,78 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Reparaturrücklage:	54,07 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Umsatzsteuer:	11,88 €	Vertragserrichtungskosten:	Dr. Patrick Swoboda - 1,5% des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und USt.
Monatliche Gesamtbelastung:	184,73 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

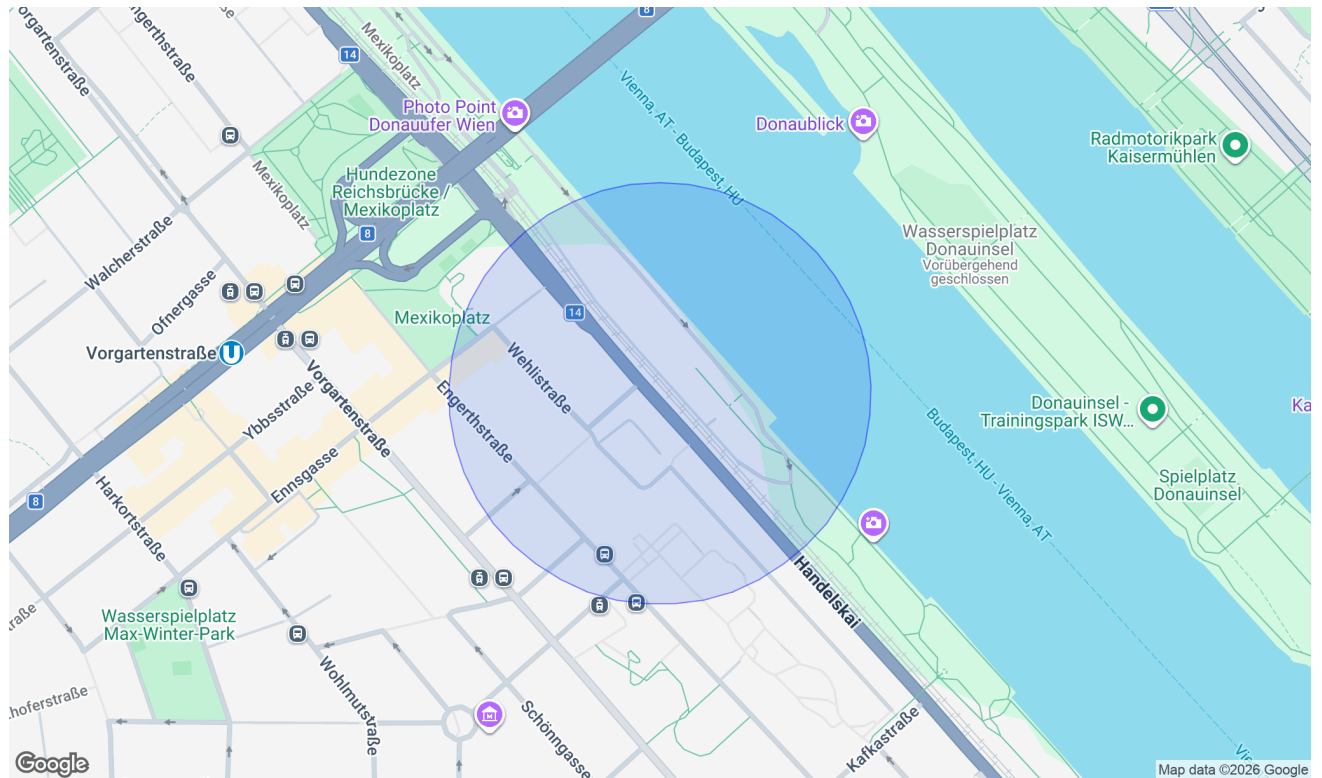
Weitere Fotos





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

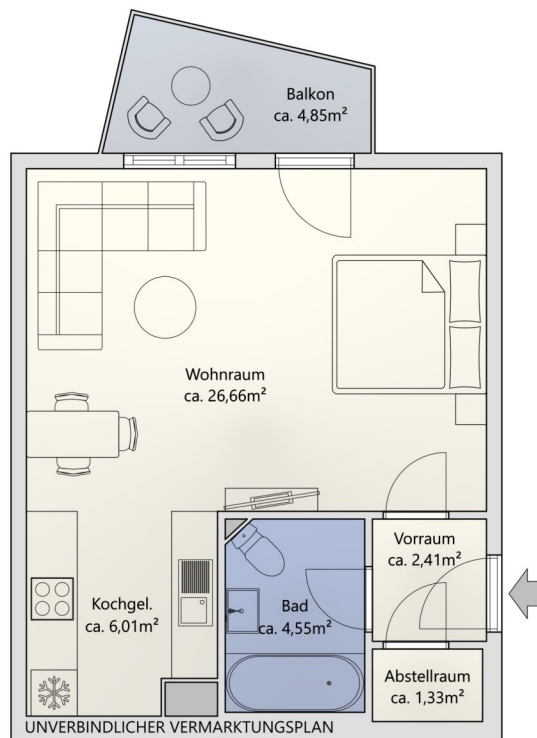
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	2.500 m

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