

1110 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56817

## **\*\*Charmante Neubauwohnung mit attraktiver Freifläche in Kaiserebersdorf | 360° Besichtigung\*\***



Ihr Ansprechpartner

**Andreas Schmid, B.A.**

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 23

[andreas.schmid@riwog.at](mailto:andreas.schmid@riwog.at)

[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

## \*\*Charmante Neubauwohnung mit attraktiver Freifläche in Kaiserebersdorf | 360° Besichtigung\*\*



### Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Wohngegend des 11. Wiener Gemeindebezirks, die durch ihre angenehme Nachbarschaft und die hervorragende Infrastruktur überzeugt. Hier genießen Sie die Vorzüge des urbanen Lebens, ohne auf Wohnqualität und ein entspanntes Umfeld verzichten zu müssen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr ermöglicht zudem kurze Wege in die Wiener Innenstadt und zu vielen weiteren Hotspots der Stadt.

Besonders attraktiv ist die gelungene Verbindung aus städtischem Komfort und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Grünflächen und Erholungsräume in der Umgebung laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein. Ein Wohnstandort, der modernes Stadtleben, hohe Lebensqualität und Alltagskomfort auf ideale Weise vereint.

[»Hier gelangen Sie zum 360° Rundgang«](#)

### Modernes Investment mit großzügiger Terrasse & langfristiger Vermietung

Diese stilvolle Neubauwohnung im 2. Obergeschoss überzeugt durch ihre moderne Architektur, eine durchdachte Raumaufteilung und eine außergewöhnlich großzügige Terrasse mit Loggia – ein attraktiver Rückzugsort zum Entspannen mitten im Grünen.

Der offen gestaltete Wohn- und Schlafbereich wird durch die bodentiefen Fenster mit Tageslicht durchflutet und schafft gemeinsam mit der hochwertigen Einbauküche ein helles, freundliches Wohnambiente. Das zeitlos ausgestattete Badezimmer mit bodengleicher Dusche sowie das separate WC unterstreichen den modernen Wohnkomfort.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 2022 fertiggestellt und erfüllt zeitgemäße Qualitäts- und Energiestandards. Dank der effizienten Bauweise und der ausgezeichneten Energiekennzahlen profitieren Bewohner von niedrigen Betriebskosten und einem nachhaltigen Wohnkonzept.

Ein besonderer Vorteil für Anleger: Die Wohnung ist derzeit bis **31.03.2027** vermietet und erzielt einen **Netto-Hauptmietzins von € 664,- pro Monat**. Damit bietet sie sofortige Mieteinnahmen und gleichzeitig ein attraktives Wertsteigerungspotenzial in einer aufstrebenden Wohnlage des 11. Wiener Gemeindebezirks.

Ob als **sichere Kapitalanlage** mit laufenden Erträgen oder als zukünftiges Eigenheim nach Ablauf des Mietverhältnisses – diese Immobilie vereint moderne Neubauqualität, hohe Wohnattraktivität und nachhaltige Investitionssicherheit auf ideale Weise.

**Aktuell ist die Wohnung bis 31.03.2027 vermietet. Der Hauptmietzins beträgt aktuell 664€ p.M.**

## INFOS ZUR WOHNUNG

- **STOCKWERK:** 2. OG mit Lift
- **BAUJAHR:** 2022
- **BEZIEHBAR:** ab 01.04.2027 da aktuell vermietet
- **WOHNFLÄCHE:** Ca. 39m<sup>2</sup> zzgl. rd. 10m<sup>2</sup> Freifläche
- **TERRASSE / LOGGIA:** in den ruhigen Innenhof gerichtet mit rund 10m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 1
- **MÖBLIERT:** Bad und Küche ist möbliert
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Ja
- **LIFT:** Ja
- **BADEZIMMER:** Walk In Dusche, Handwaschbecken
- **WC:** Getrenntes Bad/WC
- **KELLERABTEIL:** Ja
- **HEIZUNG:** Fußbodenheizung (Fernwärme)
- **VERKEHRSANBINDUNG:** Straßenbahnlinien **11 und 71** bringen Sie rasch zur U3 Station Simmering mehrere Buslinien (u. a. 73A, 73B, 79A) sowie die **S7-Station Wien Kaiserebersdorf**,
- **INFRASTRUKTUR:** Zahlreiche Geschäfte des täglichen Lebens sowie Restaurants, Bars, Cafés, Apotheken, Schulen und Kindergärten, Arztpraxen und Freizeitangeboten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

## KOSTEN:

- **KAUFPREIS:** 239.000 €
- **BETRIEBSKOSTEN INKL. RÜCKLAGE:** ca. 99€ p.M.

## NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND



- **PROVISION:** 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt
- **KOSTEN DER ERSTELLUNG DES KAUFVERTRAGS**

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. 39,14 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 49,62 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	2027-04-01
Terrassenfläche:	ca. 7,71 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Loggiafläche:	ca. 2,77 m <sup>2</sup>	Möbiliar:	Küche, Bad
		Heizung:	Fußbodenheizung
Etage:	2. Etage	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Zimmer:	1	Bauart:	Neubau
Bäder:	1	Zustand:	neuwertig
WCs:	1	Baujahr:	2022
Abstellräume:	1	Ausrichtung:	Norden
Keller:	1		
Terrassen:	1	Energieausweis	
Loggien:	1	Gültig bis:	25.02.2029
		HWB:	 29,3 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 0,65

## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Dusche
Befeuerung:	Fernwärme	Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Balkon:	Nordbalkon / -terrasse	Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung, Kinderspielplatz, Terrassennutzung
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Blendschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster		

## Preisinformationen

Kaufpreis:	239.000,00 €	Reparaturrücklage:	38.604,37 € per 31.12.2025
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> :	4.816,61 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	74,14 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	17,26 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Umsatzsteuer:	7,41 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	98,81 €		

## Weitere Fotos



Küche



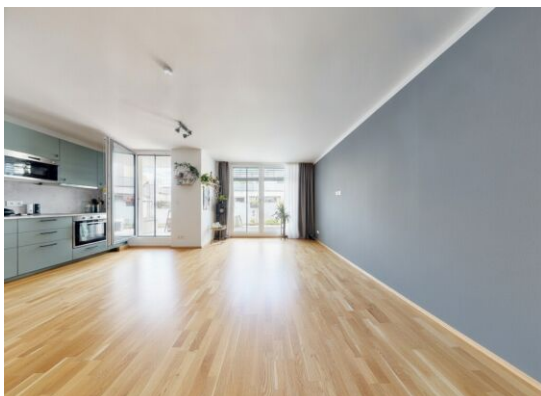
Wohnzimmer leer



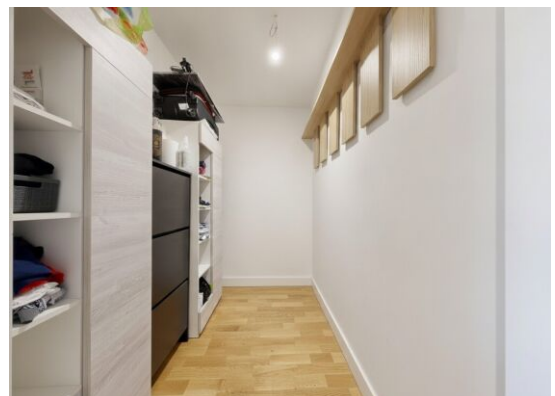
Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Abstellraum



WC



Badezimmer



Loggia



Terrassenansicht



Terrasse



Innenhof



Aufzug



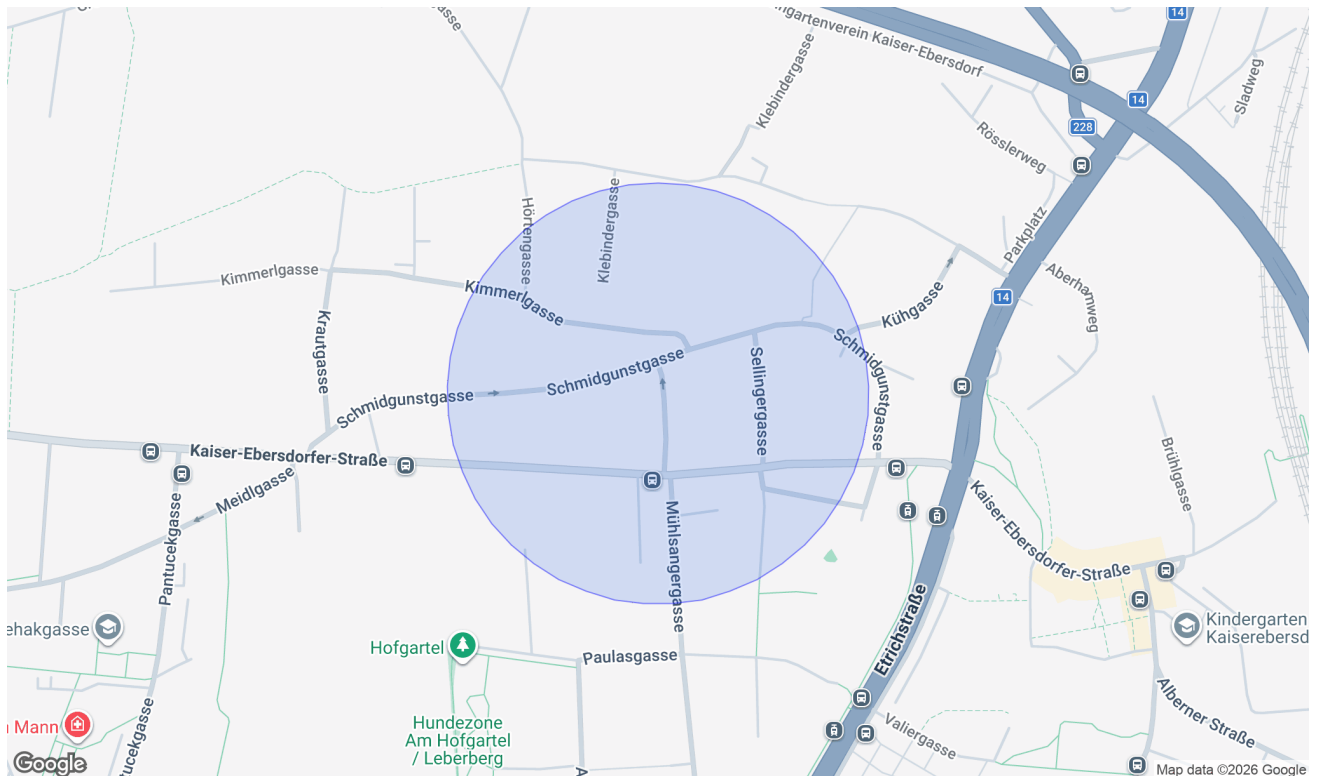
Treppenhaus



Fassade

## Lage

1110 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	2.500 m
Krankenhaus	6.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	1.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	3.500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	2.000 m
Autobahnanschluss	2.000 m
Flughafen	9.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	5.500 m
Höhere Schule	6.000 m

### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne

### WOHNEN

AM KAISERGARTEN, 1110 WIEN



Darstellung ist ein Grundriss und nicht maßstabgetreu, Änderungen vorbehalten!

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