

## **Wohnen beim Wasser - TOP-Ausstattung - Luftwärmepumpe und ruhige Lage in 1220 Wien**



Innenhof

**Objektnummer: 141/77800**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1220 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2022                                    |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 51,42 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 28,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,71                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 347.920,00 €                            |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 6.766,24 €                              |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3 %

## Ihr Ansprechpartner



**Fabian Doll**

Rustler Immobilien treuhand

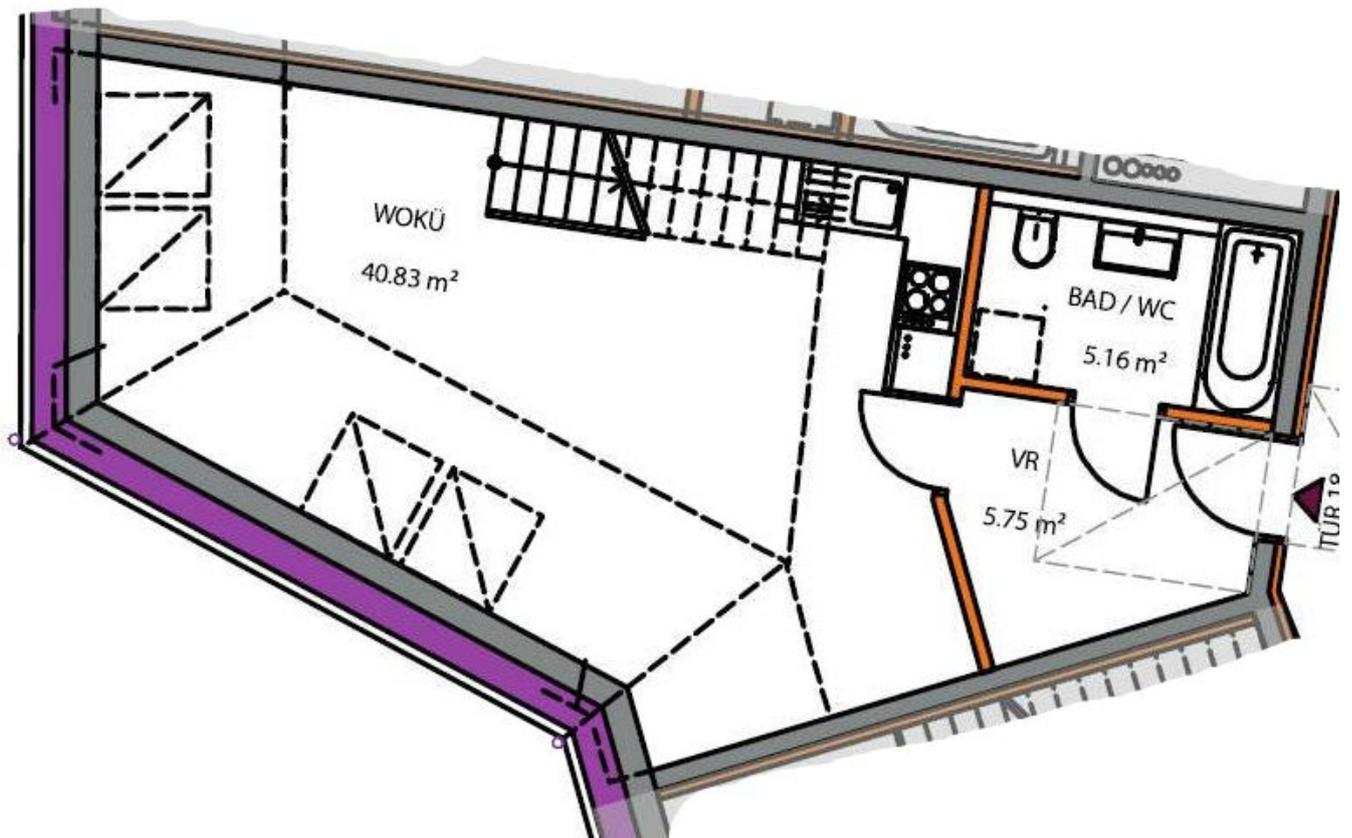
T +43 676 834 34 703

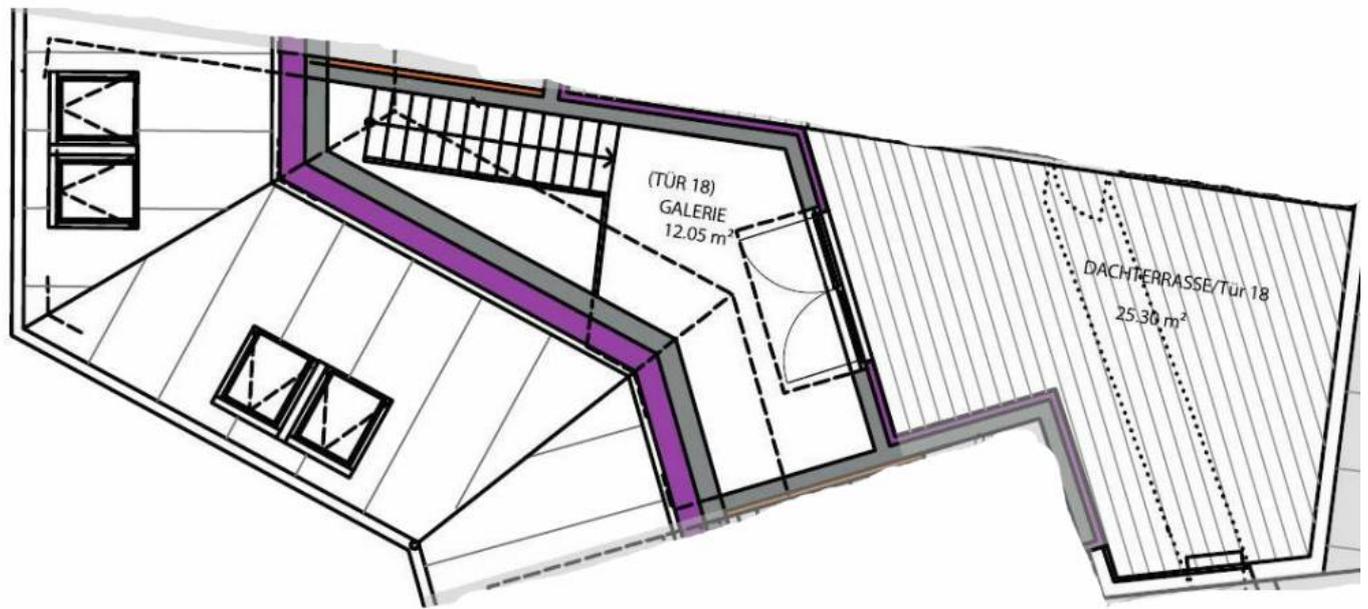
H +43 676 834 34 703

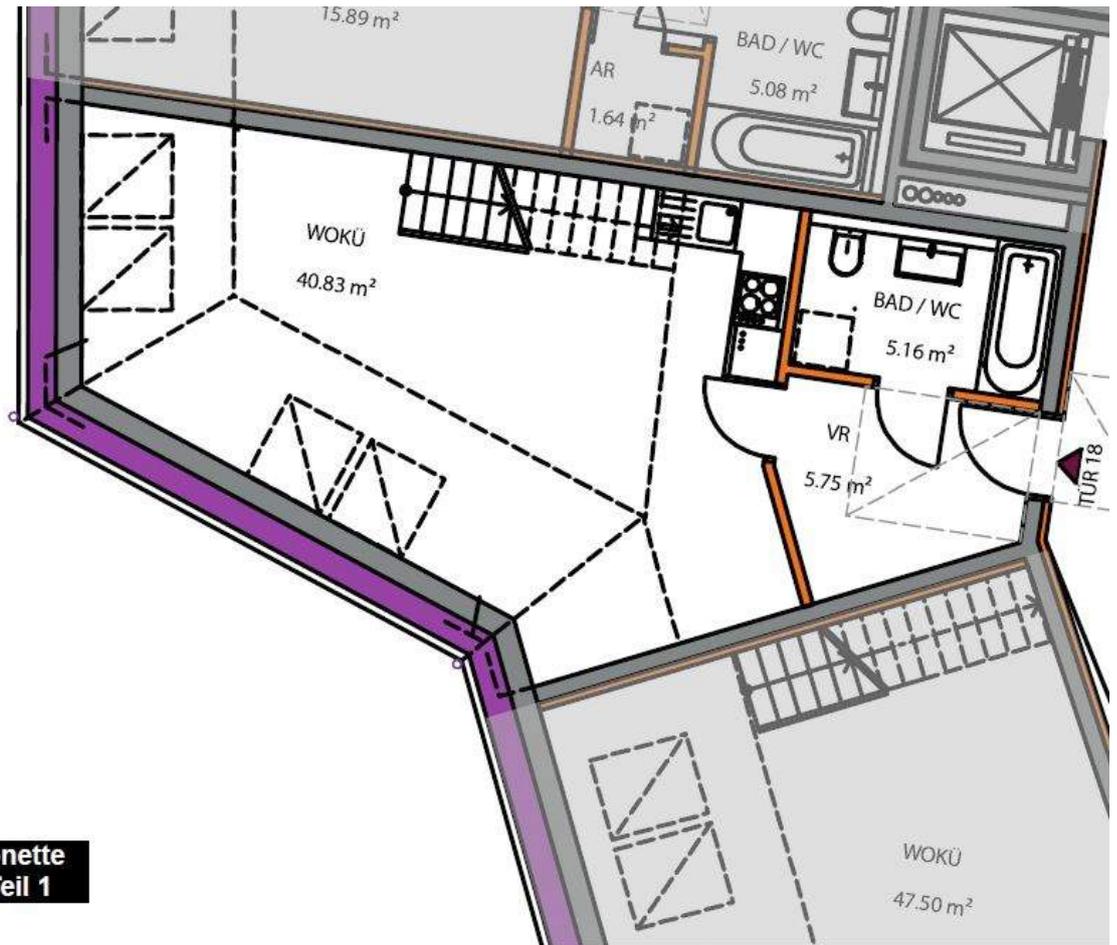
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











WNFL = 63,79m<sup>2</sup> Terrasse = 25,30m<sup>2</sup> Galerie = 12,05m<sup>2</sup>



Maisonette  
DDS Teil 2



WNFL= 63,79m<sup>2</sup> Terrasse = 25,30m<sup>2</sup> Galerie = 12,05m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

An der Schnittstelle zwischen Stadt und Land, am Rand des 22. Wiener Gemeindebezirk, kommen in diesem freifinanzierten Neubauprojekt , **16 Eigentumswohnungen und 12 Garagenstellplätze** zum Verkauf!

Die Wohnungen verfügen über eine hochwertige Ausstattung und werden mittels Luft/Wasser-Wärmepumpe beheizt.

Von den 16 Wohnungen, welche mit ihren durchdachten Raumaufteilungen in Kombination mit den großzügigen Außenbereichen wie **Balkonen, Terrassen, Loggien oder Eigengärten**, die perfekte Lebensqualität bieten, werden aktuell 13 vermietet verkauft und bieten sich somit als sehr gute Anlage an. Von den 12 Stellplätze sind aktuell 6 Stellplätze zu einem HMZ von ca. € 43,77 vermietet. Genauere Details zu den aktuellen Vermietungen finden Sie in der untenstehenden Liste!

Zur Verkauf stehen **1 bis 4 Zimmerwohnungen** die zwischen **ca. 40m<sup>2</sup> und ca. 102m<sup>2</sup>** Wohnfläche bieten.

Somit ist vom Studenten Single-Apartment bis hin zum Familien Wohntraum alles geboten.

Die lichtdurchfluteten Wohnungen verfügen über Fußbodenheizung sowie einen hochwertigen Parkettboden.

Die Dachgeschoßwohnungen sind außerdem mit einer Klimaanlage ausgestattet.

**Die Wohnung Stiege 1 Top 18 befindet sich im DG und ist aktuell bis 01.11.2027 befristet vermietet.**

Netto Hauptmietzins EUR 649,36  
Bruttogesamtmiete EUR 979,00  
EUR 369.550,00 Kaufpreisnetto zzgl. 20%Ust.

**Die Wohnung gliedert sich wie folgt:**

**Vorzimmer, Badezimmer, Wohnküche, Galerie, Dachterrasse 25m<sup>2</sup>**

Durch die ruhige Lage in der Natur, der absoluten Nähe zur Heislucht und dem Süßenbrunner Badeteich, eignet sich die Umgebung auch hervorragend für junge Familien, Senioren und alle die gerne die Natur genießen, aber dennoch die Vorteile der Stadt nicht missen wollen.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.