

## **Attraktives Wohnungspaket aus 5 modernen Neubauwohnungen**



**Objektnummer: 4355**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohnanlagen
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	338,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	1.611.808,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aleksandar Mihajlovic**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84  
H +43 660 6525500  
F +43 1 512 14 84









LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES



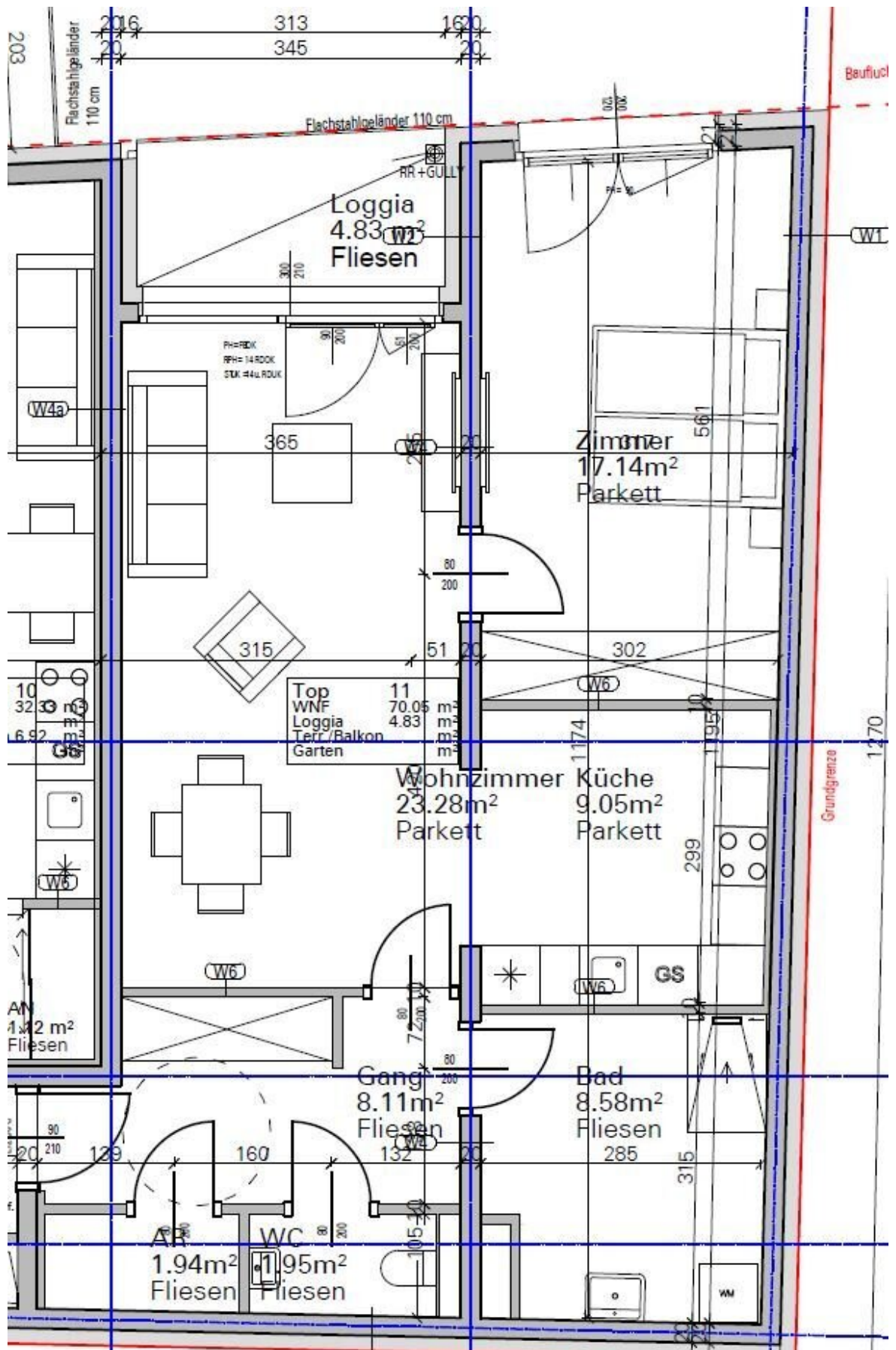
LIFESTYLE  
PROPERTIES





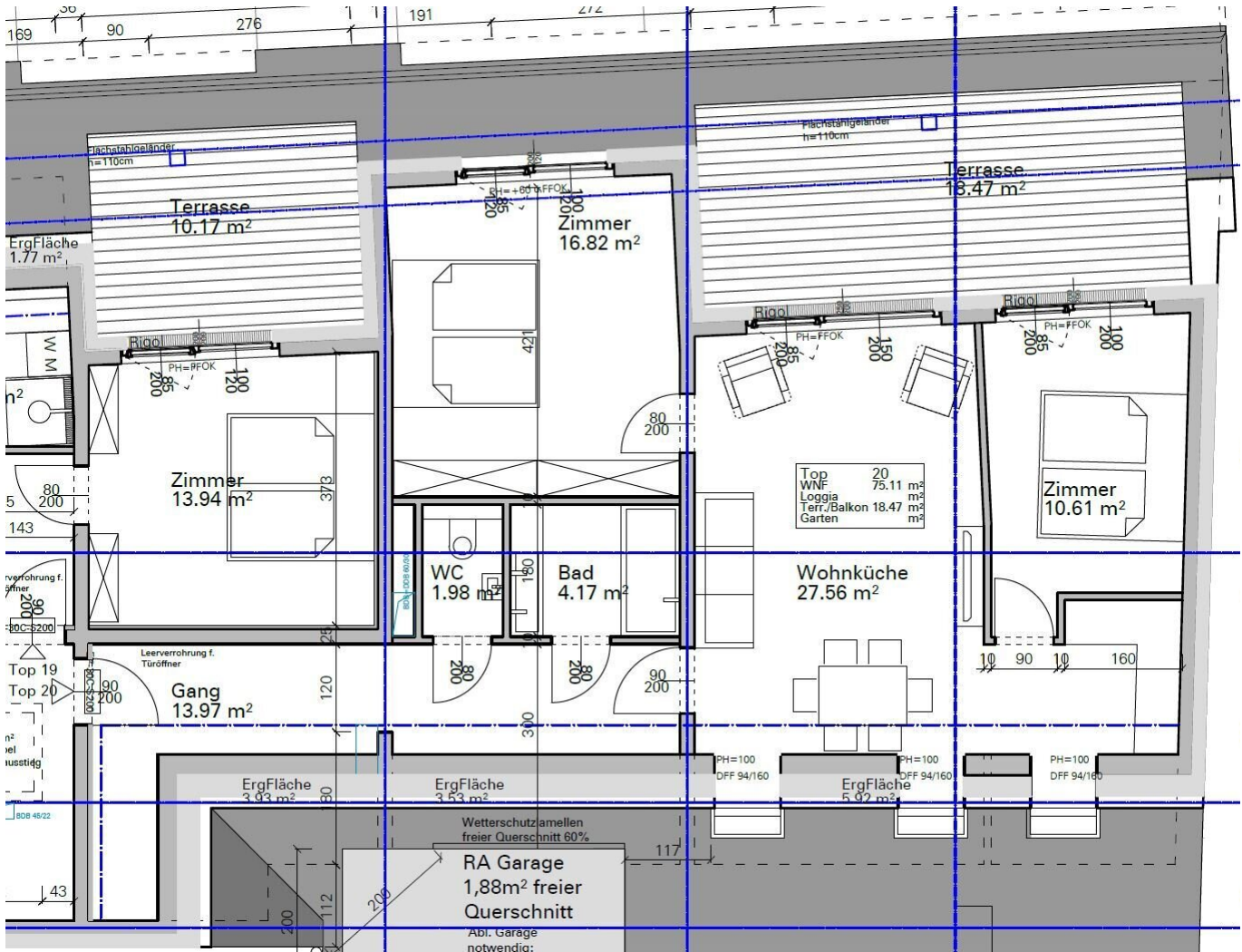




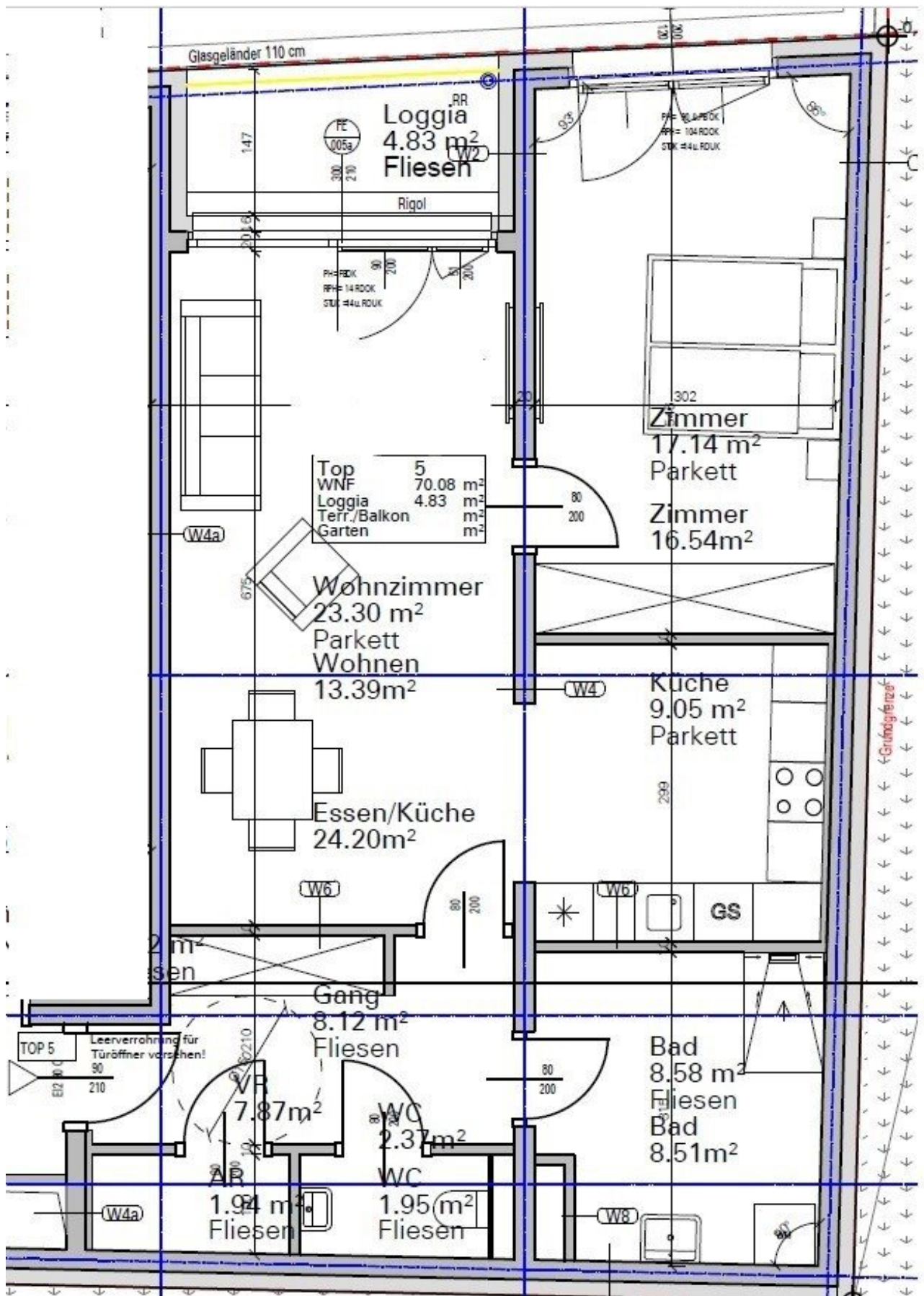
















## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt ein exklusives Wohnungspaket bestehend aus fünf modernen, lichtdurchfluteten Wohnungen im 11. Wiener Gemeindebezirk.

Bei der Immobilie handelt es sich um einen 2022 fertiggestellten Neubau mit insgesamt 20 Wohneinheiten. Die fünf zu verkaufenden Wohnungen liegen im Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss des Hauses und erstrecken sich insgesamt über eine Wohnfläche von ca. 338 m<sup>2</sup> und ca. 54 m<sup>2</sup> Freiflächen in Form von Loggia, Balkon oder Terrasse. Sie teilen sich wie folgt auf:

- 2-Zimmer Wohnung mit Loggia, Wohnfläche ca. 75 m<sup>2</sup> im EG
- 2-Zimmer Wohnung mit Loggia, Wohnfläche ca. 75 m<sup>2</sup> im 1. OG
- 2-Zimmer Wohnung mit Loggia/Balkon, Wohnfläche ca. 61 m<sup>2</sup> im 2. OG
- 2-Zimmer Wohnung mit zwei Terrassen, Wohnfläche ca. 53 m<sup>2</sup> im DG
- 2-Zimmer Wohnung mit Terrasse, Wohnfläche ca. 75 m<sup>2</sup> im DG

Bei einem Quadratmeterpreis von 14€/m<sup>2</sup> ergibt sich ein jährlicher Nettomietsertrag von ca. € 56.829,36. Dies entspricht einer Rendite von ca. 3,53 %.

Das Haus verfügt über eine Wärmepumpe, eine Photovoltaikanlage sowie elektrisch bedienbare Außenrollos und Fußbodenheizung. Alle Wohnungen sind in den Haupträumen mit

hochwertigem Fischgrätparkett ausgekleidet, in den Nassräumen sind moderne Fliesen verlegt. Jeder Einheit ist jeweils ein Kellerabteil zugeordnet, zudem besteht die Möglichkeit KFZ-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage zu je 26.000,-€ zu erwerben.

Die Lage der Immobilie kann als Gut bewertet werden. Innerhalb von wenigen Gehminuten erreichen Sie die nahegelegene S-Bahn-Station Kaiserebersdorf, über welche Sie mit der S7 in nur ca. 10 Minuten im Stadtzentrum sind. Zudem sind Sie mittels der Straßenbahnlinien 11 und 71 sowie der Buslinien 71A und 71B an den öffentlichen Verkehr angebunden. In direkter Umgebung befinden sich mehrere Geschäfte für den täglichen Bedarf.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

e-mail: [mihajlovic@lifestyle-properties.at](mailto:mihajlovic@lifestyle-properties.at)

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <7.500m



**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <6.500m

Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap