

**YOUR FAVORITE - Erstklassiges Wohnen in Favoriten |  
Kaufpreiszahlung erst bei Übergabe**



**Objektnummer: 7227/68**

**Eine Immobilie von Riil Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1100 Wien            |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug            |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 49,77 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 292.500,00 €         |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl. Ing., Alexander Lanner**

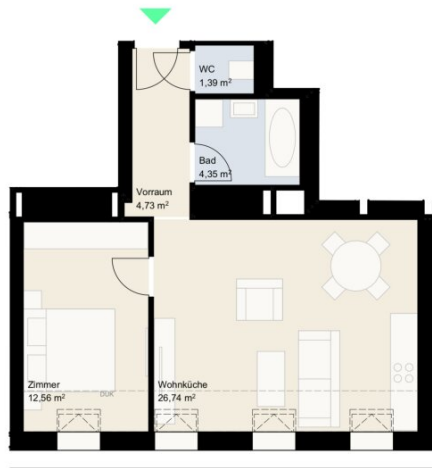
Riil Estate GmbH  
Jacquingasse 51 / 2  
1030 Wien

T +43 676 852338204

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Planstand: 09.07.2024



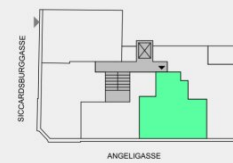
## Siccardsburggasse 69

1100 Wien

TOP 32

49,77 m<sup>2</sup>  
1. DACHGESCHOSS

|           |                      |              |                     |
|-----------|----------------------|--------------|---------------------|
| Wohnküche | 26,74 m <sup>2</sup> | Kellerabteil | 1,57 m <sup>2</sup> |
| Zimmer    | 12,56 m <sup>2</sup> |              |                     |
| Vorraum   | 4,73 m <sup>2</sup>  |              |                     |
| Bad       | 4,35 m <sup>2</sup>  |              |                     |
| WC        | 1,39 m <sup>2</sup>  |              |                     |



Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt.

Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca. Angaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranz ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewanne, Waschbecken, WC's etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht inkludiert. Die genaue Lage der Ventilatorschlüsse bzw. der Leerrohre für das Spül-WC (Leerrohrausgang jedenfalls im Spülkasten) werden durch den AN HKLS definiert.

Riil Capital GmbH  
www.riil.com.at

Büro: Siccardsburggasse 51/2, 1100 Wien, AT  
www.riil.com.at

**RIIL**

# Objektbeschreibung

## **Siccardsburggasse: Attraktive Wohninvestition im Herzen von Favoriten**

Das exklusive Projekt *Siccardsburggasse* befindet sich im lebendigen und multikulturellen 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten – einem dynamischen Standort, der durch den ultramodernen Hauptbahnhof geprägt ist. Hier treffen neue Unternehmenszentren, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und großzügige Grünflächen aufeinander. Die Nähe zu Freizeit- und Erholungsgebieten wie dem Laaer Berg, der Therme Wien und dem Wienerberg bietet eine perfekte Balance zwischen urbanem Lebensstil und naturnahem Rückzug.

Dieses hochwertige Altbauensemble wurde speziell für jene entworfen, die die Vorteile einer gut angebundenen Lage und durchdachten Wohnkonzepts zu schätzen wissen. Abseits der pulsierenden Zentren eröffnet sich in der Siccardsburggasse eine ruhige Wohnatmosphäre, die optimal auf die Bedürfnisse moderner Bewohner abgestimmt ist.

## **Perfekt durchdachte Wohnräume – Ideal für Ihre Vermietungsstrategie**

Die 20 renovierten Wohnungen bieten Wohnflächen zwischen 39 und 90 m<sup>2</sup> und umfassen zwei bis vier Zimmer. Einige Einheiten verfügen über attraktive Freiflächen wie Balkone oder Terrassen, während andere mit durchdachten Raumkonzepten und hochwertiger Ausstattung überzeugen. Dank der vielseitigen Grundrisse eignen sich die Wohnungen optimal für die Vermietung an Singles, Paare und Familien.

Die Ausstattung besticht durch moderne Materialien und eine zeitlose Gestaltung, die sowohl Langlebigkeit als auch individuellen Gestaltungsspielraum bietet. So erfüllen die Wohnungen höchste Ansprüche und sind eine kluge Wahl für nachhaltige Investitionen.

## **Lage & Infrastruktur – Mehrwert für Ihre zukünftigen Mieter**

Die Siccardsburggasse liegt in einem unterschätzten Wohngebiet südlich des Reumannplatzes, das durch seine hervorragende Infrastruktur und Nähe zur Natur punktet. Supermärkte, Kindergärten, kleine Parks und gemütliche Gasthäuser sind nur wenige Schritte entfernt. Mit der U-Bahn-Linie U1 sowie schnellen Anbindungen an die A2-Südautobahn und den Flughafen Wien-Schwechat wird Mobilität großgeschrieben.

## **Details und Preise**

Der im Inserat ausgewiesene Kaufpreis versteht sich *zuzüglich 20 % USt.*

- **Kaufpreis für Anleger:** 292.500 EUR

- **Kaufpreis für Eigennutzer:** 329.000 EUR

Für Mietanfragen stehen wir Ihnen gerne unter *rent@riil.capital* zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap