

**Maximale Rendite mit Stil: Traumhaftes Wohn- und  
Geschäftshaus in zentraler Lage Wiens zum Erstbezug!**



**Objektnummer: 5465**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	2.040,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	2.040,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	18.000.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Nina Jordanov**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien

T +43 1 3614014  
H +43 660 4427200

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







NOVEL  
REAL



NOVEL  
REAL



NOVEL  
REAL



















## Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen zu einem exklusiven Einblick in das neuerbaute Wohn und Geschäftshaus in zentraler Lage des 15. Bezirks. Das Stadthaus verfügt über Erstbezugs Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 1.605m<sup>2</sup> und einer Geschäftsfläche von 435m<sup>2</sup>.

36 individuelle Wohnungen, die sich in Größe und Ausstattung unterscheiden – von gemütlichen 35m<sup>2</sup> bis zu großzügigen 101m<sup>2</sup>, welche die Essenz von Komfort, modernem Design und urbaner Lebensqualität vereinen. Einige der Wohnungen verfügen über einen Balkon, eine Terrasse oder eine Loggia, um das städtische Leben im Freien zu genießen. Der Fokus liegt auf hochwertigen Materialien wie Fliesen und Parkettboden sowie einer Fußbodenheizung für Behaglichkeit in jeder Ecke. Die Mehrfachverglasung der Fenster sorgt für eine optimale Schallisolierung und Energieeffizienz.

Zusätzlich zu den Wohnungen befindet sich im Erdgeschoss ein großes Geschäftslokal im Ausmaß von 435m<sup>2</sup> mit der Option zur Aufteilung in zwei eigenständige Geschäfte..

Die Liegenschaft verfügt über einen Personenaufzug, der mühelosen Zugang zu allen Etagen ermöglicht. Jede Wohnung ist mit einem eigenen Kellerabteil ausgestattet, was zusätzlichen Stauraum und Bequemlichkeit bietet. Des Weiteren stehen 14 PKW-Garagenplätze sowie 3 Motorrad-Stellplätze zur Verfügung.

Die Lage bietet eine herausragende Infrastruktur mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Unterhaltungsangeboten direkt vor der Tür wird das tägliche Leben zum Vergnügen. Die exzellente Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bietet schnelle und bequeme Wege durch die Stadt – ideal für Pendler und Stadtbewohner gleichermaßen.

Neben den zahlreichen Annehmlichkeiten bietet die Lage auch eine besondere Nähe zu einigen der schönsten Erholungsgebiete Wiens. Das weltberühmte Schloss Schönbrunn mit seinen prächtigen Gärten ist nur einen Katzensprung entfernt. Ob ein entspannter Nachmittagsspaziergang oder ein Besuch der Tiergartenanlage, Schönbrunn bietet eine einzigartige Mischung aus Geschichte, Architektur und Natur.

Nur wenige Gehminuten entfernt liegen der Dadlerpark und der Auer-Welsbach Park – zwei grüne Rückzugsorte inmitten der Stadt. Der Dadlerpark mit seinen weitläufigen Rasenflächen und Spielplätzen ist ideal für Familienausflüge oder erholsame Picknicks. Der Auer-Welsbach Park, benannt nach dem österreichischen Chemiker Carl Auer von Welsbach, beeindruckt mit seinem reichen Baumbestand und stillen Ecken, die zum Verweilen und Entspannen einladen.

Diese grünen Oasen bieten den Bewohnern eine willkommene Flucht aus dem urbanen Trubel und sind perfekte Orte, um in der Natur aufzutanken, zu entspannen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.



Das Anlageobjekt präsentiert eine einzigartige Gelegenheit, urbanes Wohnen in einem hochmodernen Umfeld zu erleben. Mit seiner durchdachten Architektur, erstklassigen Ausstattung und einer unschlagbaren Lage ist es die perfekte Wahl für Menschen, die das Beste aus Stadtleben und Wohnkomfort vereinen möchten.

Diese Immobilie ist nicht nur ein Zuhause, sondern ein Lifestyle. Kontaktieren Sie uns, um mehr über diese exklusive Chance zu erfahren und Ihr neues Zuhause in diesem aufregenden Neubau zu sichern.

### **Fakten:**

- Grundstücksfläche: 802 m<sup>2</sup>
  
- Gesamtwohnfläche Eigentumswohnungen: 1.605m<sup>2</sup>
  - 36 Erstbezugs Wohnungen
    - Mit Balkon, Terrasse oder Loggia
  
  - 14 PKW- Garagenstellplätze
  
  - 3 Motorrad Stellplätze
  
  - 36 Kellerräume
  
- Geschäftsfläche gesamt: 435m<sup>2</sup>

- 1 Geschäftslokal
  - eine Teilung wäre möglich

- Hochwertige Massivbauweise

Für mehr Informationen oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin kontaktieren sie Frau Nina Jordanov unter +43 660 44 27 200 oder via [nj@novel-real.at](mailto:nj@novel-real.at).

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**



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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap