

**Erstbezugswohnung für Anleger | inkl. TG-Platz &  
Einbauküche | Terrasse & Eigengarten |  
Rundum-sorglos-Paket (Investitionskonzept, Vermietung &  
Beratung für Investoren)**



**Objektnummer: 5971/4879**

**Eine Immobilie von Immotura Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	2027
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	37,30 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	40,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	11,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	211.960,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	82,06 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	11,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

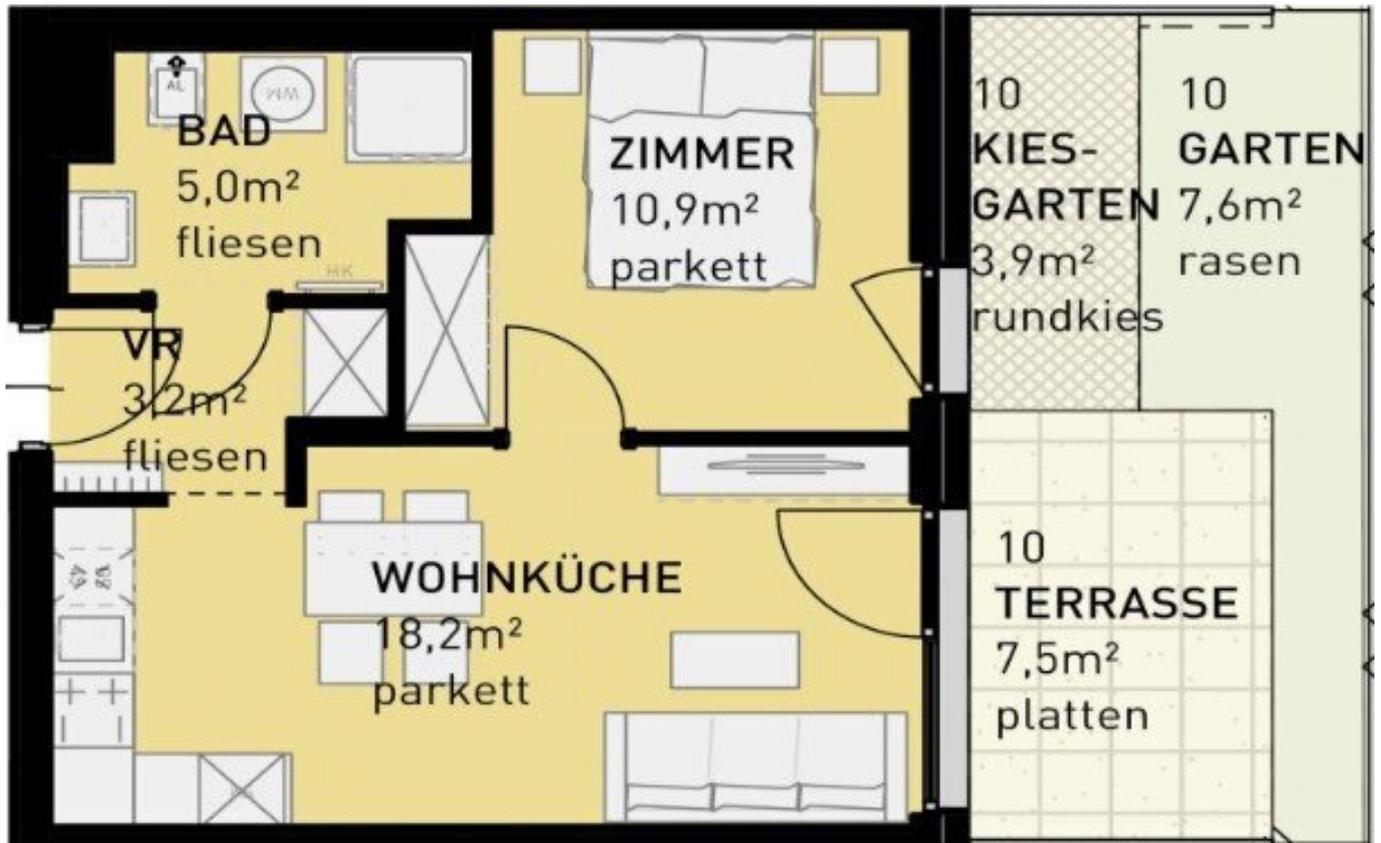
## Ihr Ansprechpartner

**Anlegerwohnung24.at .**

Immotura Consulting GmbH  
Grabenstraße 178  
8010 Graz

T +43 316 267000

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



**Anlegerwohnung 24 .at**  
 DAS IMMOBILIENPORTAL FÜR ANLEGER

The image shows a person's hands holding a tablet that displays the website interface for Anlegerwohnung 24 .at. The website features a grid of property listings with images and text. In the bottom right corner, the logo for 'captura' is visible, consisting of three red squares and the text 'captura' above 'UNTERNEHMENSGRUPPE'.

## Objektbeschreibung

Diese Anlegerwohnung unterteilt sich in einen **großen lichtdurchfluteten Wohn-Essraum**, ausgestattet mit einer **neuen Einbauküche** und direktem Zugang zur **Terrasse** mit angrenzendem **Eigengartenbereich** sowie einem **Schlafzimmer**, **Bad/WC** und **Vorraum**. Die Wohnhausanlage in der sich diese Einheit befindet umfasst insgesamt 39 allseitig ausgerichteten Wohnungen. Die Erschließung der Einheiten erfolgt über ein Stiegenhaus mit einem Aufzug. In der Tiefgarage sind insgesamt 19 PKW-Stellplätze untergebracht. Die Wohnungen verteilen sich zwischen Erdgeschoss und 2. Dachgeschoss und sind teilweise mit Eigengarten, Terrasse, Balkon oder Loggia ausgestattet. Fertigstellung geplant 04/2027.

Im Kaufpreis von € 211.960,- sind eine neue Einbauküche & ein Tiefgaragenplatz inkludiert!

**Der Kaufpreis versteht sich NETTO bei Kauf als Anleger.** Eigennutzerpreis gerne auf Anfrage.

### **Besondere Vorteile für Anleger und Investoren:**

- Neubauwohnung zum Erstbezug
- [Investitionskonzept & kostenloses Beratungsgespräch](#) für Investoren
- Vermietungsservice - Sie müssen sich nicht um die Mietersuche kümmern

### **Ausstattung:**

- moderne Einbauküche
- Eichenparkett in Wohn- und Schlafräumen
- Kunststofffenster mit Aluminium-Deckschale und 3-fach-Verglasung und Sonnenschutz
- teilweise Eigengarten, Balkon, (Dach)Terrasse oder Loggia
- Fußbodenheizung, Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Lift
- Tiefgarage
- Kellerabteil

- Fahrradabstellräume und Kinderwagenabstellfläche

**!!!! WICHTIG !!!!** Wir bieten auch vermietete Bestandswohnungen für Anleger zum Verkauf, die sofort zur Verfügung stehen und nicht auf dem freien Markt verfügbar sind. Fragen Sie uns danach und [buchen Sie noch heute Ihr kostenloses Beratungsgespräch](#) (auch ganz bequem online möglich).

Unseren Newsletter können Sie [hier anfordern](#).

(FG14/10)

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 <1.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap