

**Anlegerwohnung mit hohem Mietertrag und  
Wertsteigerungspotenzial | Neubau-Gartenwohnung |  
Rundum-sorglos-Paket**



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

**Objektnummer: 5971/4882**

**Eine Immobilie von Immotura Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wulzendorferstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,23 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	48,15 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	39,74 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 28,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	245.520,00 €
Betriebskosten:	78,84 €
Sonstige Kosten:	7,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

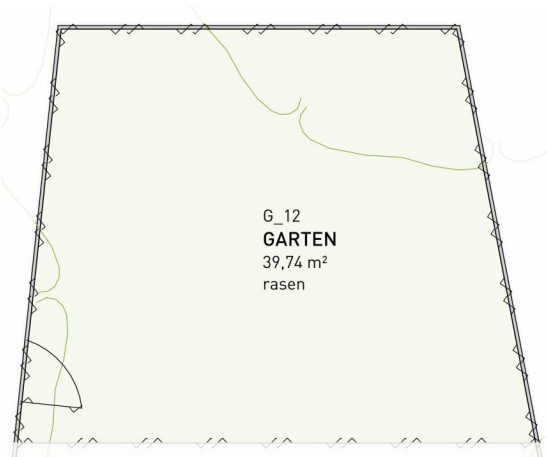
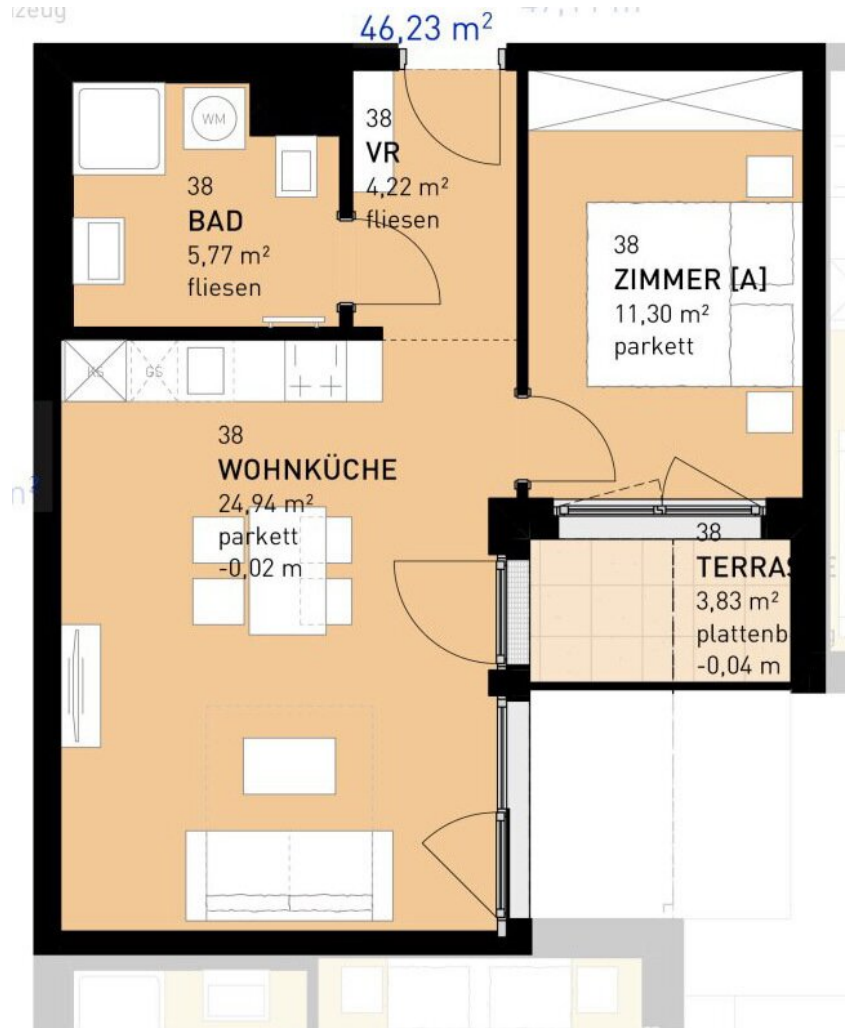
**Anlegerwohnung24.at** .

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

Anlegerwohnung 24.at

captura  
DACHBAU-GRUPPE

## Objektbeschreibung

Diese Anlegerwohnung unterteilt sich in einen **großen lichtdurchfluteten Wohn-Essraum mit Küchenbereich** und direktem Zugang zur **Terrasse** sowie **1 Schlafzimmer, 1 Bäder/WC** und **1 Vorraum**. Zur Wohnung gehört außerdem ein **Eigengarten**.

Der Gesamtpreis inklusive neuer Einbauküche und 1 Tiefgaragenplatz beträgt € 278.455,- netto.

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

Die Wohnhausanlage entsteht in Wien-Donaustadt und besteht aus einem Baukörper mit insgesamt 65 Wohnungen und 2 Geschäftslokalen, allseitig ausgerichtet. Als besonderes Highlight sind die vielen Gartenflächen zu erwähnen, die allesamt mit Strom- und Wasseranschluss ausgeführt werden. Insgesamt 31 Eigengärten wurden einzelnen Tops zugewiesen, weitere sechs stehen zusätzlich zum Verkauf zur Verfügung. Alle Wohnungen verfügen zudem über Balkon, (Dach)Terrasse oder Loggia. Die Wohnungen im dritten Obergeschoß sind für eine optionale Kühlmöglichkeit vorbereitet. In der Tiefgarage sind insgesamt 34 PKW-Stellplätze untergebracht. Im Keller befindet sich zudem ein Fahrradabstellraum. Der Kinderwagenabstellraum wird in unmittelbarer Nähe zum Hauptzugang angelegt. Die Fertigstellung im August 2025 geplant. Der Projektstandort überzeugt durch eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und kurze Fußwege für tägliche Erledigungen wie Einkauf, Bildung, Sport und Freizeit.

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

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

### **Ausstattung:**

- Eichenparkett in Wohn- und Schlafräumen
- Kunststofffenster mit Aluminium-Deckschale und 3-fach-Verglasung
- Sonnenschutz bei den Fenstern (außenliegend)

- Fußbodenheizung, Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Lift, Tiefgarage, Kellerabteil
- Fahrradabstellräume, Kinderwagenabstellfläche
- Kinderspielplatz

**!!!! 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](#).

(WD103/38)

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 <250m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.750m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <1.000m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap