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

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 m²
Nutzfläche:	48,15 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	39,74 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,20 kWh / m² * 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

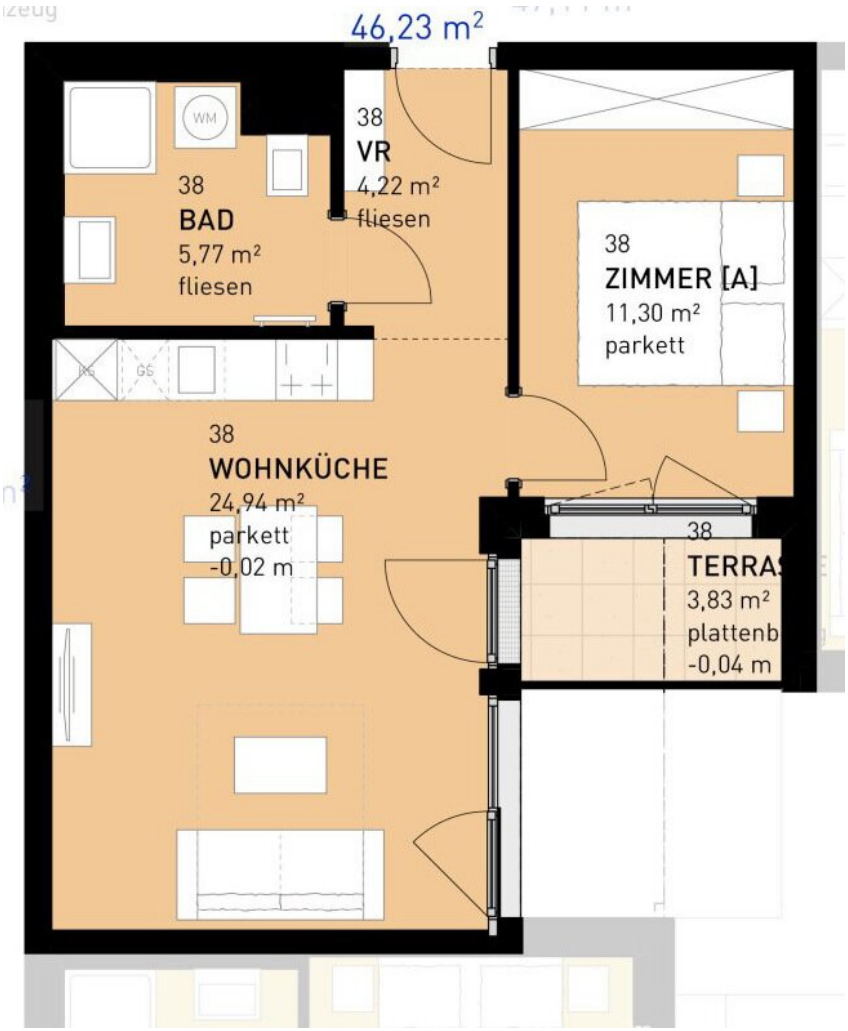
Anlegerwohnung24.at .

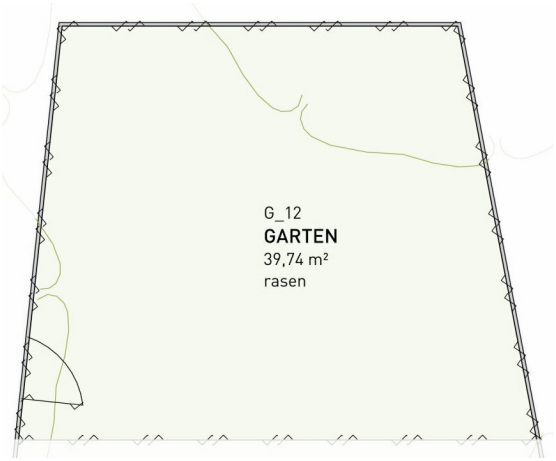
Immotura Consulting GmbH
Grabenstraße 178
8010 Graz

T +43 316 267000

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.


46,23 m²
38
VR
4,22 m²
fliesen
WM
38
BAD
5,77 m²
fliesen
38
ZIMMER [A]
11,30 m²
parkett
38
WOHNKÜCHE
24,94 m²
parkett
-0,02 m
38
TERRA
3,83 m²
plattenb
-0,04 m


G_12
GARTEN
39,74 m²
rasen

Anlegerwohnung 24 .at
DAS IMMOBILIENPORTAL FÜR ANLEGER
captura
UNTERNEHMENSGRUPPE

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 E**igengarten**.

Der Gesamtkaufpreis 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

!!!! WICHIG !!!! 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