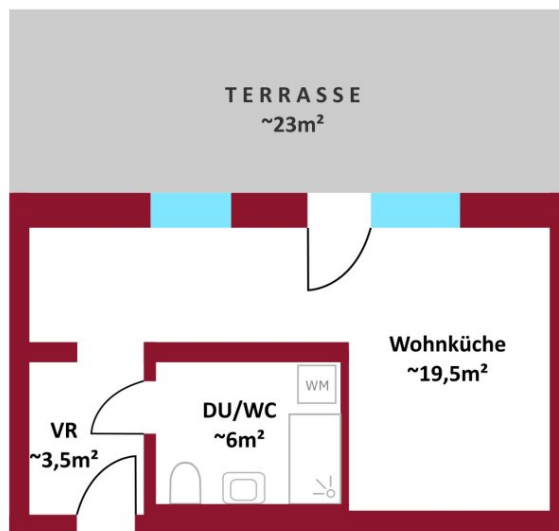


**Attraktive Kapitalanlage I DG Wohnung ohne
Dachschrägen I ca. 23 m² Dachterrasse I
Full-Service-Paket: Vermietung, Mietverwaltung,
Leerstandsbetreuung**



Objektnummer: 15502

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	29,00 m ²
Nutzfläche:	52,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	232.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.461,54 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

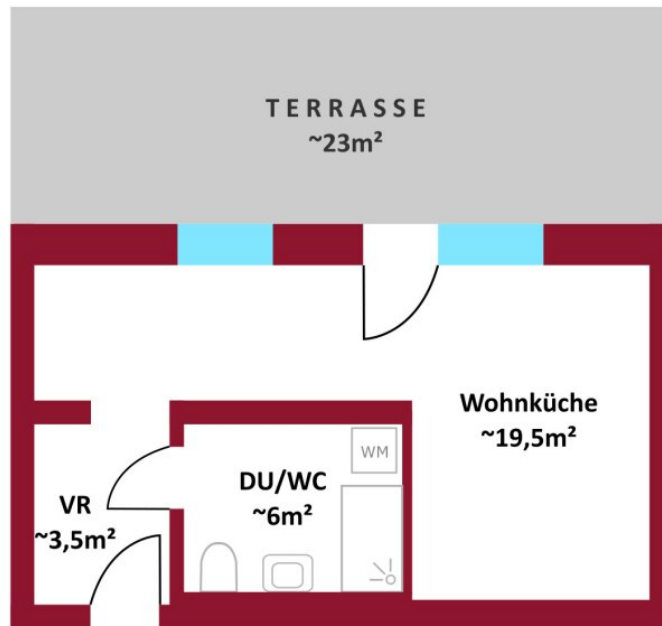
Ihr Ansprechpartner



Benjamin Bornschein

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 4255 264



Objektbeschreibung

Sichern Sie sich eine **erstklassige Investition in urbanes Wohnen mit maximalem Komfort**. Diese clever geschnittene **1-Zimmer-Dachgeschosswohnung** bietet auf ca. 30,83 m² eine optimale Raumausnutzung – ideal für Mieter, die ein smartes, funktionales Zuhause schätzen. Dank des durchdachten Grundrisses entsteht ein helles, offenes Wohnambiente, das modernes Stadtleben perfekt widerspiegelt.

Die hochwertige Ausstattung umfasst eine **Fußbodenheizung und bodentiefe Fenster**, während die Möglichkeit zur nachträglichen Klimatisierung die Wohnung für verschiedene Zielgruppen – von Singles bis hin zu Berufspendlern – besonders attraktiv macht. Ein besonderes Highlight ist die **großzügige Terrasse von ca. 24,81 m²**, die zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft und mit ihrem Weitblick ein exklusives Wohngefühl vermittelt.

Diese Immobilie vereint smarte Wohnqualität mit hoher Nachfrage auf dem Mietmarkt und bietet Anlegern eine langfristige Wertsteigerung sowie stabile Renditen. Eine Investition, die modernes Wohnen, Nachhaltigkeit und urbanen Lebensstil gekonnt miteinander verbindet.

Ausstattungsübersicht:

- Heizung: Fußbodenheizung, betrieben mit Fernwärme.
- Fenster: Dreifachverglasung mit außenliegenden, elektrisch bedienbaren Rollläden.
- Klimavorbereitung.
- Bodenbeläge: Hochwertige Parkettböden in Wohnräumen und Fliesen in Nassräumen.
- Bad: Modernes Badezimmer mit Dusche und WC.
- Küche: Wohnküche/offene Küche (Küchen können auf Wunsch eingebaut werden).
- Sicherheit: Ein Schlüssel für alle Zugänge im Haus.
- Großzügige Terrassen, ca. 23 m²

Gemeinschaftseinrichtungen:

- Fitnessraum
- Fahrradabstellplätze
- Tiefgarage - alle für Elektrofahrzeuge nachrüstbar.
- Einlagerungsräume

Nachhaltigkeit:

- Energieeffizienz: Neubau mit sehr niedrigem Heizwärmebedarf.
- Photovoltaikanlage: Auf dem Dach und an der Fassade installiert.
- Balkonbegrünung: Fix verbaute Pflanztröge für ein grünes Ambiente.
- Betriebskosten: ca 3 €/m² inkl. USt. (ohne verbrauchsabhängige Kosten wie Strom und Warmwasser).

Diese Wohnung kann wahlweise als Eigennutzerwohnung (Eigenbedarf bzw. Vermietung ohne Option des Vorsteuerabzugs) oder als Anlage- / Vorsorgewohnung mit Umsatzsteuerausweisung gekauft werden.

Kaufpreis:

Der Kaufpreis als **Anleger** beläuft sich auf **230.000€ zzgl. USt.**

Der Kaufpreis als **Endnutzer** beläuft sich auf **260.000€.**

Gerne steht Ihnen Herr Benjamin Bornschein für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 4255 264](tel:06644255264) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap