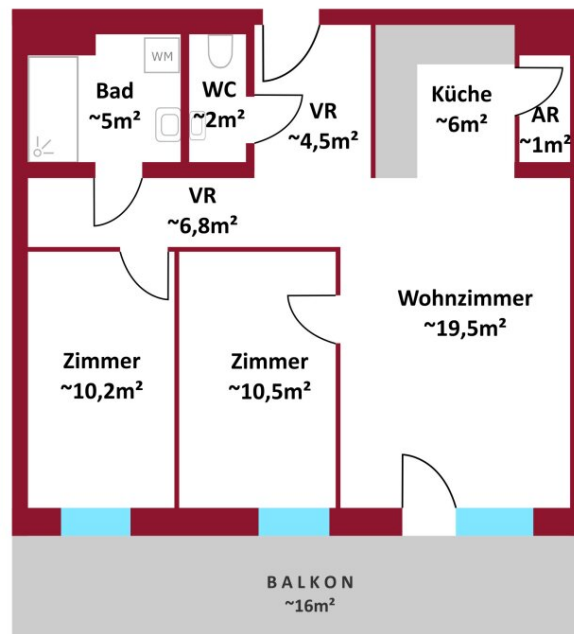


Top Anlagewohnung im Neubauprojekt | Nachhaltigkeit & Energieeffizienz | Full-Service-Paket: Vermietung, Mietverwaltung, Leerstandsbetreuung



Objektnummer: 15501

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,50 m ²
Nutzfläche:	81,50 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	325.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.987,73 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises

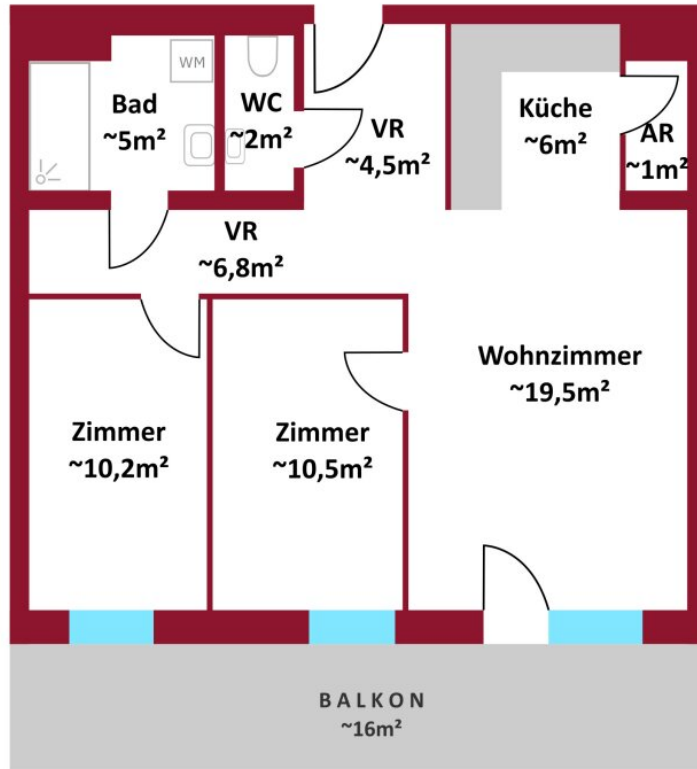
Ihr Ansprechpartner



Benjamin Bornschein

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 4255 264



Objektbeschreibung

Erwerben Sie eine erstklassige 3-Zimmer-Wohnung in einem **energieeffizienten Neubauprojekt** mit durchdachter Architektur und hochwertiger Ausstattung. Dank der optimalen Raumaufteilung sowie der familienfreundlichen Umgebung mit Kindergärten, Schulen, Spielplätzen und Erholungsflächen in direkter Nähe, ist dieses Objekt für unterschiedliche Zielgruppen äußerst attraktiv. Eine **hervorragende Wahl für Kapitalanleger**, die auf stabile Renditen und nachhaltige Wertsteigerung setzen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 67 m² und einem **großzügigen Balkon (ca. 16 m²)**, der zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft, bietet die Wohnung eine perfekte Kombination aus Komfort und Funktionalität. Die kompakte Größe in begehrter Lage verspricht eine hohe Mietnachfrage – eine ideale Grundlage für eine lohnenswerte Investition.

Ausstattung:

- Fußbodenheizung, betrieben mit Fernwärme.
- Dreifachverglasung mit außenliegenden, elektrisch bedienbaren Rollläden.
- Klimageräte nachrüstbar.
- Hochwertige Parkettböden in Wohnräumen und Fliesen in Nassräumen.
- Modernes Badezimmer mit Wanne
- separates WC.
- Wohnzimmer /offene Küche in Kochnische.
- Abstellraum
- Sicherheit: Ein Schlüssel für alle Zugänge im Haus.
- Großzügiger Balkon, ca. 16 m²

Gemeinschaftseinrichtungen:

- Fitnessraum
- Fahrradabstellplätze

- Tiefgarage
- Einlagerungsräume

Nachhaltigkeit:

- Neubau mit sehr niedrigem Heizwärmebedarf.
- Photovoltaikanlage auf dem Dach und an der Fassade installiert.
- Betriebskosten ca. 3 €/m² inkl. USt.

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 **325.000€ zzgl. USt.**

Der Kaufpreis als **Endnutzer** beläuft sich auf **367.000€.**

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