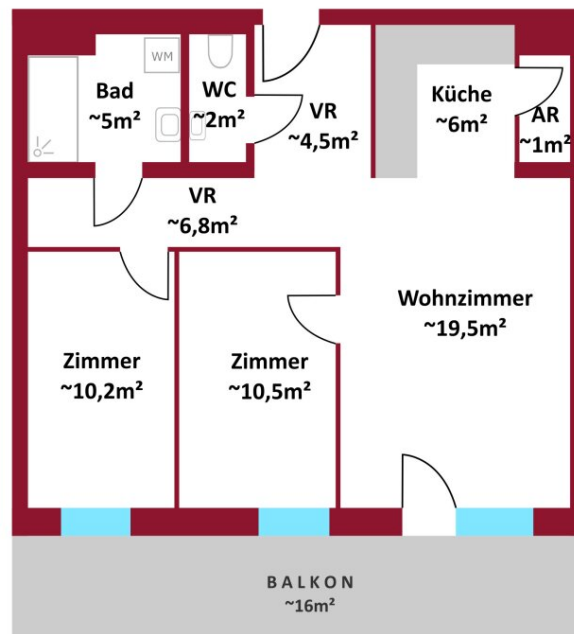


**Top-Investment I Neubau I Attraktive Lage I  
Full-Service-Paket: Vermietung, Mietverwaltung,  
Leerstandsbetreuung**



**Objektnummer: 15501**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises

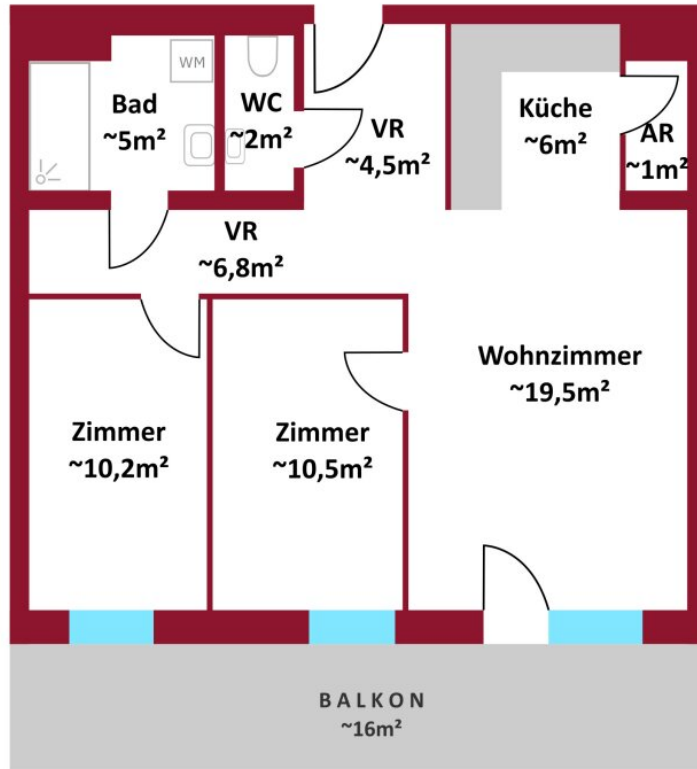
## Ihr Ansprechpartner



### **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 m<sup>2</sup> und einem **großzügigen Balkon (ca. 16 m<sup>2</sup>)**, 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 m<sup>2</sup>

### Gemeinschaftseinrichtungen:

- Fitnessraum
- Fahrradabstellplätze

- Tiefgarage
- Einlagerungsräume

### **Nachhaltigkeit:**

- Neubau mit sehr niedrigem Heizwärmebedarf.
- Photovoltaikanlage auf dem Dach und an der Fassade installiert.
- Betriebskosten ca. 3 €/m<sup>2</sup> 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](http://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