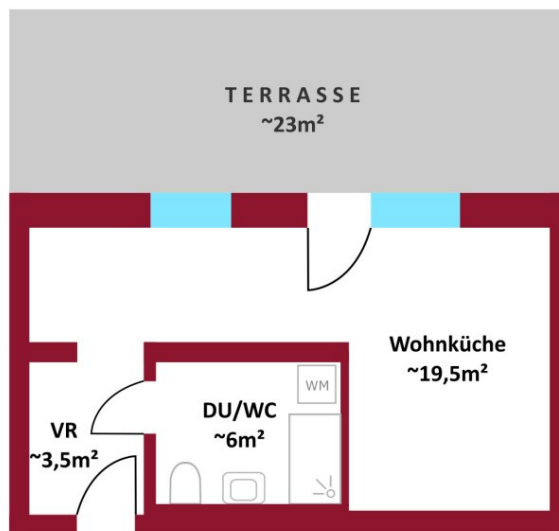


**Attraktive Kapitalanlage I DG Wohnung ohne  
Dachschrägen I ca. 23 m<sup>2</sup> Dachterrasse I  
Full-Service-Paket: Vermietung, Mietverwaltung,  
Leerstandsbetreuung**



**Objektnummer: 15528**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

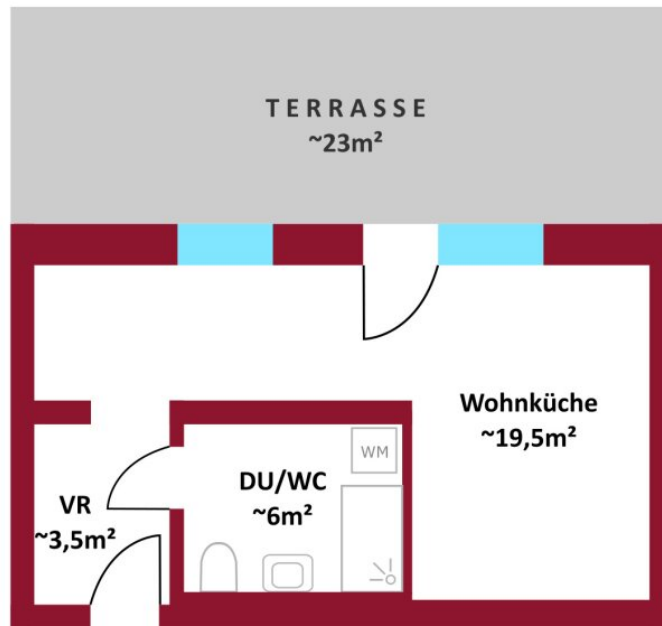
## Ihr Ansprechpartner



### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**, 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 m<sup>2</sup>

### **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 €/m<sup>2</sup> 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](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