

**3% RENDITE - ANLEGER AUFGEPASST! - Modernes  
Townhouse in bester Lage von Mauer - befristet vermietet  
- 600m2 Eigengarten**



**Objektnummer: 199396780**

**Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	118,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	555,44 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	19,36 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	1.190.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Dominic Lorenz**

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH  
Leopold Gattringer-Straße 43









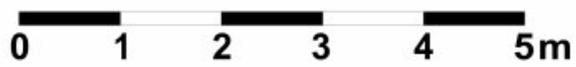


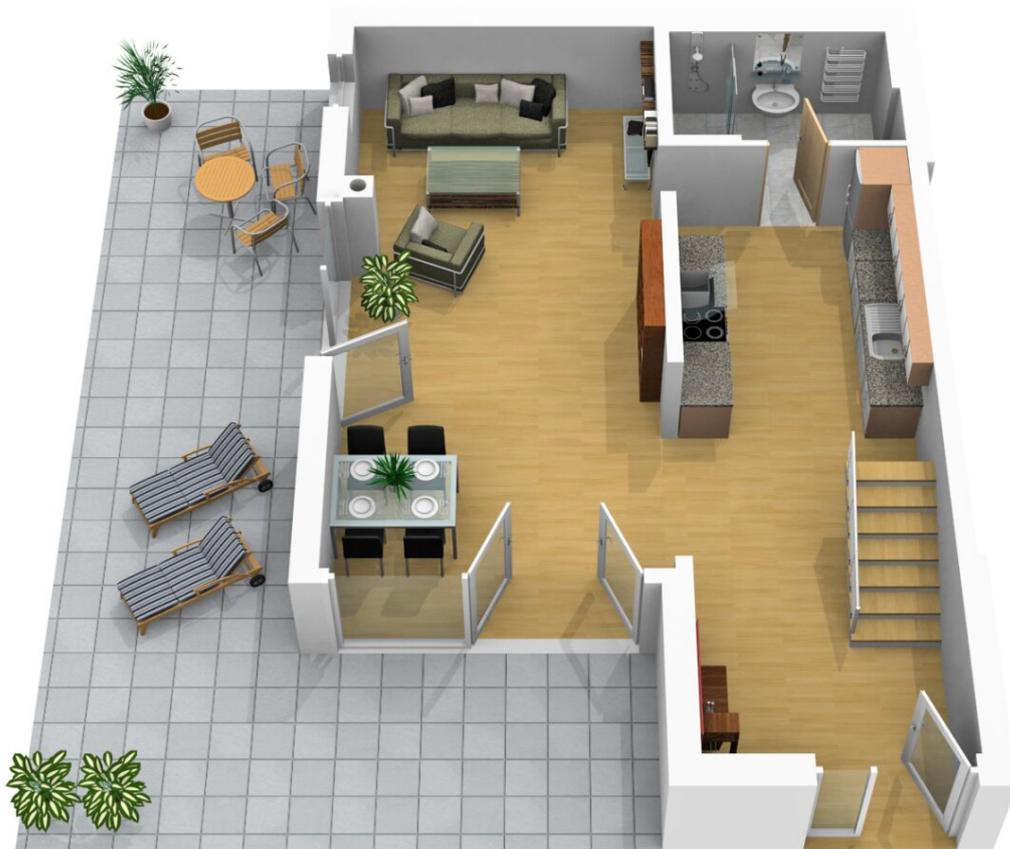














## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt ein bis 31.03.2027 befristet vermietetes, modernes Townhouse, welches sich in einer exklusiven, im Jahr 2022 fertiggestellten Wohnhausanlage in zentraler Lage von Mauer befindet.**

Das **Townhouse** mit **4 Zimmern** weist eine Wohnfläche von ca. **118 m<sup>2</sup>** auf 2 Ebenen auf sowie einen großzügigen Eigengarten mit ca. **600 m<sup>2</sup>** inklusive einer ca. **45 m<sup>2</sup>** großen Holz-Terrasse.

Im Zuge der Verwirklichung dieses Projektes wurde bei der Auswahl der Materialien und Baustoffe ein besonderes Augenmerk auf Qualität und Hochwertigkeit gelegt. Für Behaglichkeit und angenehmes Raumklima in den Wohneinheiten sorgt eine hochwertige Massivbauweise mit Vollwärmeschutz und größtenteils elektrischen Außenjalousien. Die 3-fach-verglasteten Holz-Alu-Fenster stammen aus dem Hause "Hrachowina" und bieten einen optimalen Schall- und Wärmeschutz. Flächenbündige Türzargen bilden ein weiteres Highlight der Ausstattung. Beheizt wird dieses Objekt mittels Haus-Zentralheizung in Kombination mit flächendeckender Fußbodenheizung, um maximalen Komfort zu garantieren.

Die Böden der Wohn- und Schlafräume wurden mit optisch ansprechendem, hochwertigen Eichenparkett aus dem Hause „Weitzer“ ausgestattet. Feinsteinzeug-Fliesen, im Format 30 x 60 cm, wurden in sämtlichen Bädern und Toiletten, sowohl auf den Böden als auch raumhoch an den Wänden, verlegt und laden zum Wohlfühlen ein.

Weiters wurden die Sanitärräume allesamt mit qualitativen Ausstattungsgegenständen namhafter Hersteller (wie Laufen, Hansgrohe, Geberit, etc.) ausgestattet.

An heißen Sommertagen sorgen Klimageräten aus dem Hause Daikin in allen Zimmern sowie dem Wohnzimmer für eine angenehme Raumtemperatur. Zusätzlich ist dem Townhouse ein geräumiges Einlagerungsabteil mit ca. 20 m<sup>2</sup> zugewiesen. Im Kaufpreis in Höhe von € 1.190.000,- netto (zzgl. 20% USt.) sind bereits 2 PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage enthalten.

### AUSSTATTUNG

- Hochwertiger Eichenparkett aus dem Hause Weitzer
- Fußbodenheizung mit Hauszentralheizung

- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Verglasung
- Überwiegend außenliegende Sonnenbeschattung
- Klimaanlage in allen Zimmern
- hochwertige Tischlerküche
- Badewanne und bodenebene Dusche

## **DATEN**

- Kaufpreis: € 1.190.000,- netto zzgl. 20% USt. (Anlegerkaufpreis)
- befristet vermietet bis 31.03.2027
- ca. 3% Rendite
- Nettomiete: auf Anfrage!
- Zimmer: 4
- Wohnnutzfläche: 118,68 m<sup>2</sup>
- Terrasse: 45,26 m<sup>2</sup>
- Eigengarten: 555,44 m<sup>2</sup>

- 2 PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage

### **Der Grundriss gliedert sich wie folgt:**

#### Erdgeschoß

- Vorraum
- Wohnküche
- Bad mit WC, Dusche und Waschtisch

#### 1. Obergeschoß

- Gang
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Bad mit WC, Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss

### **VIRTUELLER RUNDGANG:**

<https://my.matterport.com/show/?m=hB6VDDhwUDH> (Link bitte kopieren und in Ihren Browser einfügen)

**"ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST! ANSEHEN LOHNT SICH!"**

Für weitere Details stehe ich Ihnen gerne jederzeit unter 01 997 79 20 zur Verfügung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <4.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap