

Möblierte 2-Zimmer-Wohnung am Kaisermühlendamm



Objektnummer: 58

Eine Immobilie von Seraphar GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1896
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	41,18 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 119,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,16
Kaufpreis:	229.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.560,95 €
Betriebskosten:	72,21 €
USt.:	9,39 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sandra Reiterer

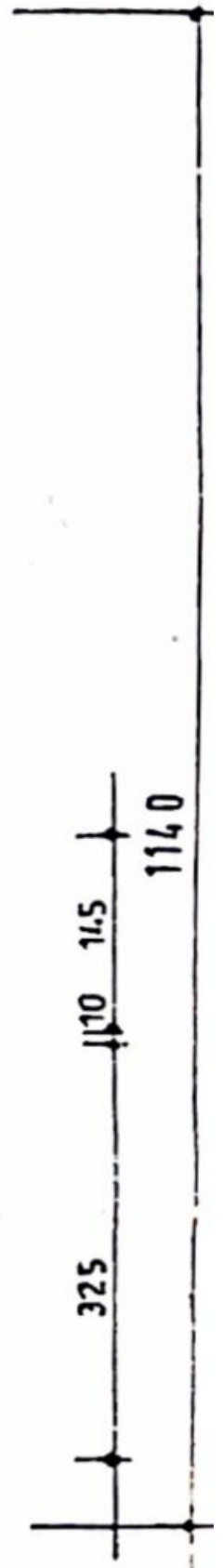
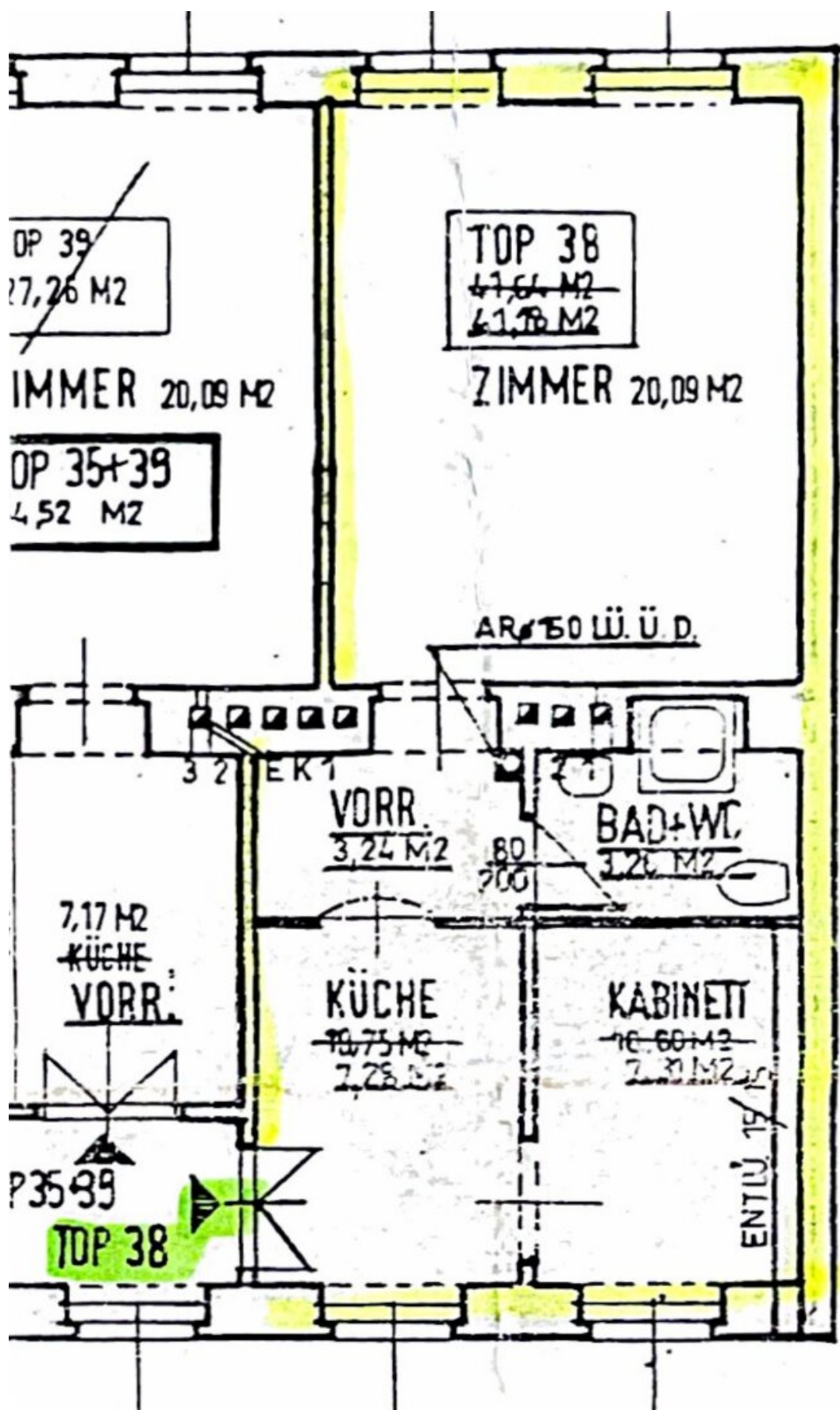
Seraphar GmbH
Schikanedergasse 2/7
1040 Wien











SERAPHAR

real estate & asset advisory

fimobilia

dein Wohntraum - digital finanziert

Ihre Ansprechpartner:

Sandra Reiterer, Tel: 0660 1050656

s.reiterer@seraphar.com

Unverbindliches Berechnungsbeispiel der
möglichen Immobilienfinanzierung in

1220 Wien

Schüttaustraße 62/38



Kaufpreis der Immobilie	rd. €	249.000,00
Kaufnebenkosten	rd. 10% €	24.153,00
 Grunderwerbssteuer	3,50% €	8.715,00
Eintragungsgebühr Eigentumsrecht	1,10% €	2.739,00
Kaufvertragserrichtungskosten inkl. Treuhandschaft	1,50% €	3.735,00
Maklergebühr	3,60% €	8.964,00
Zusätzliche Kosten (wie Sanierung, Einrichtung)	€	-
Eigenmittel	20,08% €	50.000,00
Finanzierungsbedarf	€	223.153,00
Finanzierungsnebenkosten	rd. 5% €	10.660,21
Bearbeitungsentgelt	3,00% €	6.694,59
Höchstbetrag Hypothek	1,32% €	2.945,62
Kontoführungsgebühr / Quartal	€	20,00
Etwaige Zusatzkosten (Treuhandkosten, Grundbuch)	€	1.000,00
Gesamtbelastung (inkl. Spesen & Zinsen)	€	387.989,54
Kreditlaufzeit	Jahre	35
	Monate	420

Wichtig: Rückvergütung Eintragungsgebühr & Höchstbetragshypothek möglich!

Vorausichtliche monatliche Rate

€ 923,78

Erwarteter Soll-/Effektivzinssatz (p.a.)

3,100%

3,898%



Kostenlos registrieren



Erste Angebote holen



Verbindliches
Angebot sichern



Ihr Objekt
beziehen

www.fimobilia.com

Die Konditionen für das individuelle Beispiel liegen unter Berücksichtigung der zu Grunde liegenden 5-jährige Sollzinsbindung und Annahmen mit Stand 05.2025 bei:

Der Kreditvertrag ist durch ein grundbüchliches Pfandrecht zu besichern.

Allg. Berechnungsbeispiel: Der Zinssatz für die individuellen Finanzierungsprojekte unter Berücksichtigung der zu Grunde liegenden Sollzinsbindung und Annahmen aktuell bei 3,5% p.a. Sollzinssatz bzw. ca. 4,2% p.a. effektiver Jahreszinssatz. Die Ermittlung des effektiven Jahreszinssatzes erfolgte mit folgenden Parametern: Rückzahlung in 420 monatlichen Pauschalraten; 3% Bearbeitungsgebühr des nominalen Kreditbetrages; Grundbucheintragungsgebühr 1,2% vom Kreditnominal; Schätzgebühr EUR 300,00; Beurkundungsgebühr EUR 450,00; Legitimationsentgelt EUR 19,00; Abfrage DMA EUR 25,00.

Sämtliche Werte in der Berechnung verstehen sich als unverbindliche Richtwerte und sind von Bonität, Volumen, Laufzeit, Verwendungszweck und Besicherung abhängig

Ein Service der
Fimobilia GmbH
1040 Wien, Schikanedergasse 2/7
info@fimobilia.com | +43 (0)1 23 52 439-0
www.fimobilia.com



Objektbeschreibung

Vollmöblierte 2-Zimmer-Wohnung mit Gemeinschaftsgarten – Einziehen, durchatmen, wohlfühlen.

Vom Alltag abschalten. Ankommen. Leben.

Diese Wohnung ist kein Projekt – **sie ist eine Einladung.**

In einer ruhigen Seitengasse im 22. Bezirk, eingebettet in ein modernes Wohnensemble aus 2018, erwartet Sie diese **liebevoll ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung** mit rund **41 m² Wohnfläche** plus ca. **23 m² Gemeinschaftsgarten** samt Terrasse.

Das Highlight: **Sie ist vollmöbliert – bereit zum Einziehen.** Ideal als Starterwohnung, Zweitwohnsitz oder Rückzugsort mit Stadtanschluss.

Die Raumaufteilung auf einen Blick:

- Wohn-Esszimmer mit Fensterfront
- Separate Küche mit Fenster im geräumigen Vorzimmer
- Schlafzimmer mit Blick in den Innenhof
- Badezimmer mit Badewanne & Waschmaschinenanschluss
- Stauraum außerhalb der Wohnung

Die Wohnung ist aktuell **bis November 2027 befristet vermietet** und eignet sich daher als **zukünftiges Eigenheim für Menschen mit Weitblick.**

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://seraphar.service.immo/registrieren/de) - <https://seraphar.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap