

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:	Sanierungsbedürftig
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:	249.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.046,62 €
Betriebskosten:	72,21 €
USt.:	9,39 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sandra Reiterer

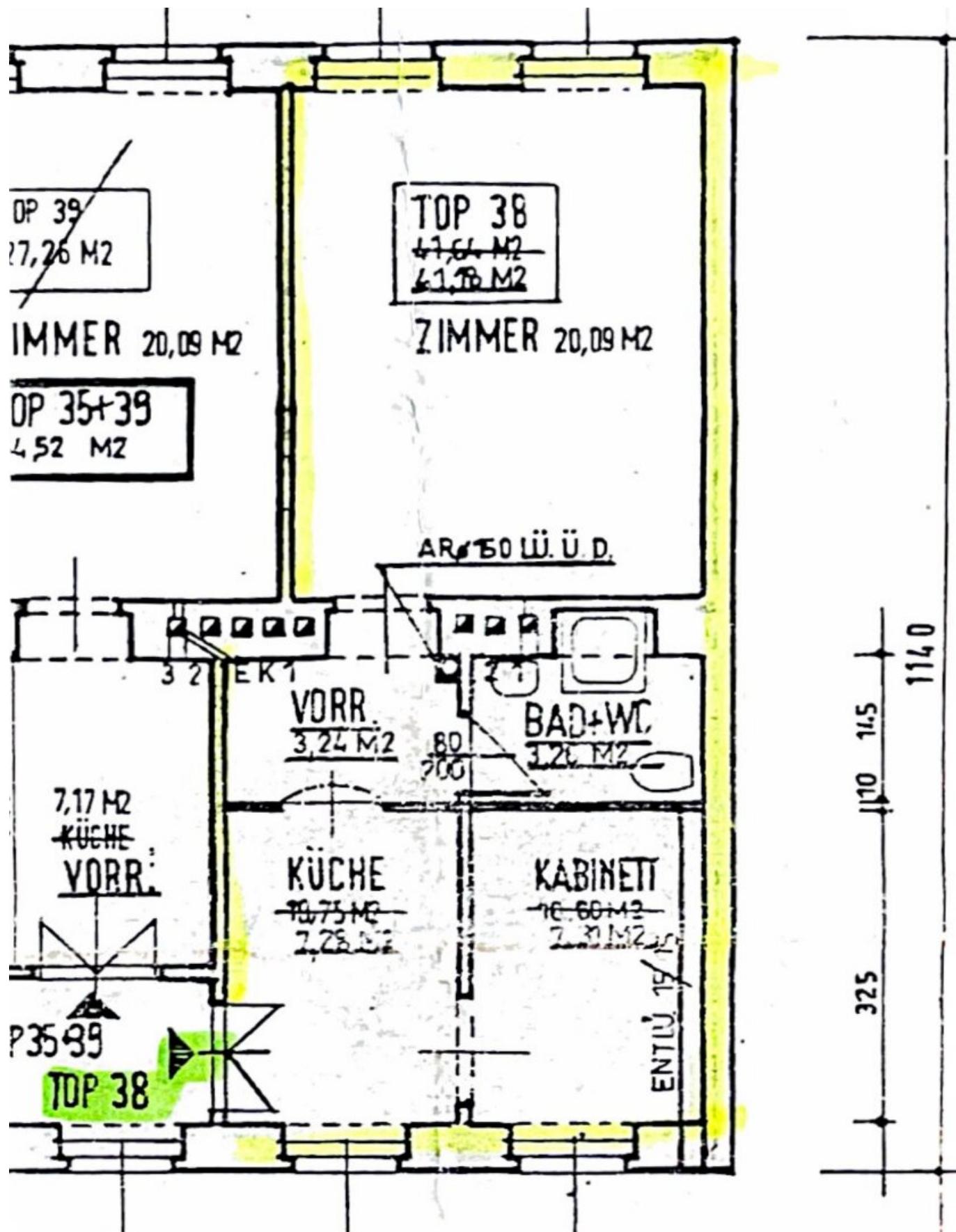
Seraphar GmbH
Schikanedergasse 2/7
1040 Wien











SERAPHAR

real estate & asset advisory

Ihre Ansprechpartner:

Sandra Reiterer, Tel: 0660 1050656
s.reiterer@seraphar.com

Unverbindliches Berechnungsbeispiel der möglichen Immobilienfinanzierung in
1220 Wien
Schüttaustraße 62/38



dein Wohntraum - digital finanziert



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!

Voraussichtliche 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 grundbücherliches 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% Bearbeitungsentgelt 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 Garten – 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-Gartenwohnung** mit rund **47 m² Wohnfläche** plus ca. **23 m² Eigengarten** 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