

**Dachgeschosswohnung mit 2-3 Zimmern | Garage optional
| Fernblick über Wien!**



Objektnummer: 885

Eine Immobilie von MAITZ Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1100 Wien |
| Baujahr: | 2012 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 72,23 m ² |
| Nutzfläche: | 72,23 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 30,20 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,78 |
| Kaufpreis: | 399.000,00 € |
| Betriebskosten: | 127,84 € |
| USt.: | 12,78 € |

Infos zu Preis:

Kaufpreis netto für Anleger. Zuzüglich 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Dominik Maitz

MAITZ Immobilientreuhand e.U.
Hackenbergweg 14/3
1190 Wien

T +43 676 733 61 60



 MAITZ
IMMOBILIEN



 MAITZ
IMMOBILIEN



 MAITZ
IMMOBILIEN





 MAITZ
IMMOBILIEN



 MAITZ
IMMOBILIEN



 MAITZ
IMMOBILIEN









MAITZ
IMMOBILIEN



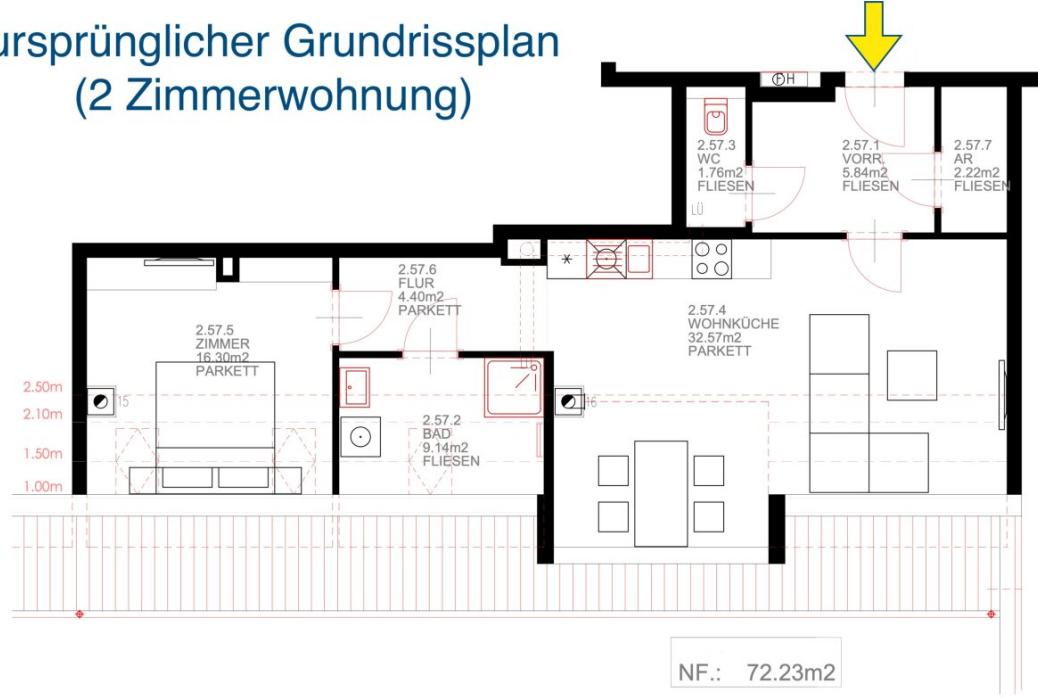
+43 676 733 61 60



office@maitz-immobilien.at

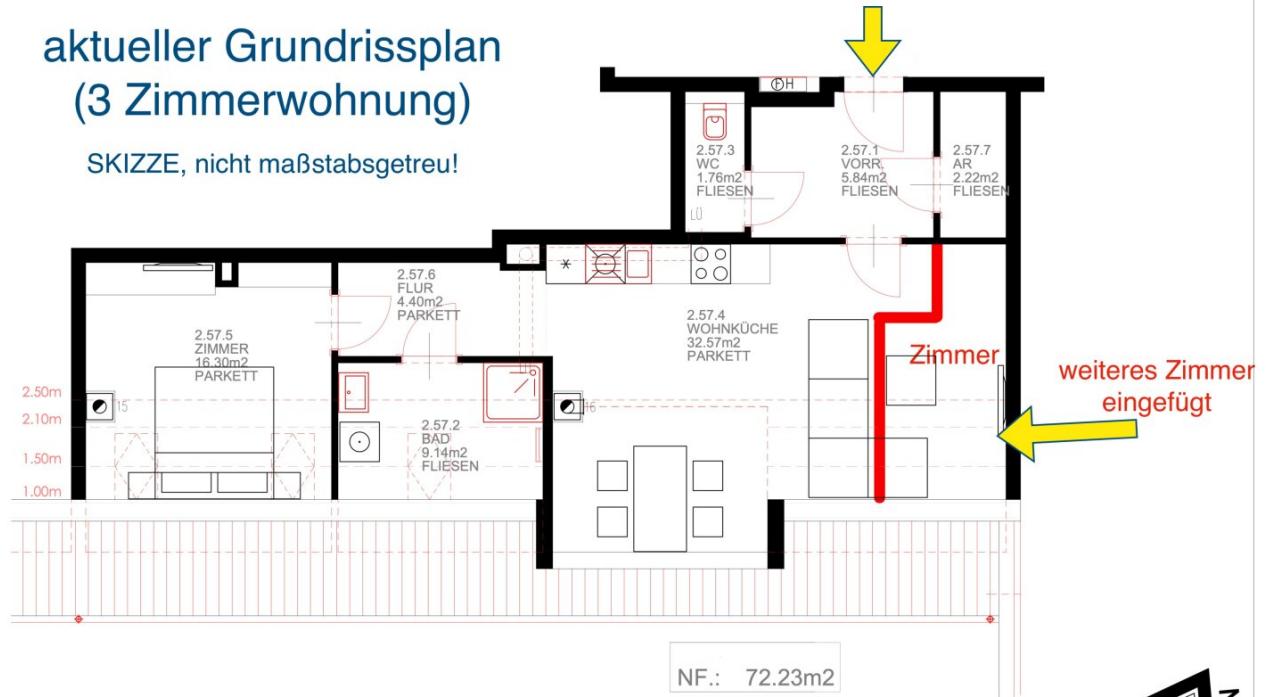
WWW.MAITZ-IMMOBILIEN.AT

ursprünglicher Grundrissplan (2 Zimmerwohnung)



aktueller Grundrissplan (3 Zimmerwohnung)

SKIZZE, nicht maßstabsgetreu!



Objektbeschreibung

English Description Below

Neubauwohnung mit Fernblick im Dachgeschoss - ideal als Anlegerobjekt zur Vermietung oder zur Eigennutzung

Das ca. 2015 fertiggestellte Haus befindet sich in bevorzugter Lage Favoritens mit guter Innenstadtanbindung und **Nähe zum Hauptbahnhof**.

Die **Einkaufsmeile in der Favoritenstraße** ist fußläufig erreichbar und wurde durch das neue Entwicklungsgebiet "**Neues Landgut**" nahe dem **Columbusplatz** zusätzlich aufgewertet.

Ein mannigfaltiges Gastronomieangebot, sehr gute Infrastruktur mit Ärzten, Kinderbetreuung, Nahversorgern sowie gute Erreichbarkeit der Anschlussstellen des ÖPNV und Individualverkehrs kennzeichnen die Lage.

Die Wohnung ist **westseitig ausgerichtet**.

Der **Ausblick über den benachbarten Erlachpark** hinweg reicht bis zu den Wiener Hausbergen.

Der Grundriss erstreckt sich über ca. 72,23m².

- + Vorzimmer
- + Wohnküche (Küche im Preis inkludiert)
- + 2 Zimmer
- + Bad mit Dusche & Toilette sowie WM-Anschluss
- + separate Toilette mit Handwaschbecken

Ursprünglich als großzügige 2-Zimmerwohnung konzipiert, stehen nun 3 Zimmer zur

Verfügung (ein 3. Zimmer wurde durch Errichtung einer Trockenbauwand hinzugefügt; problemlos reversibel).

Ausstattung:

- + Parkettböden
- + vollausgestattete Küche
- + Außenjalousien im Wohnzimmer
- + Innenjalousien an den Dachflächenfenstern
- + LED-Deckenleuchten
- + Badaustattung: Waschtisch samt Unterbau, Spiegel, Kästchen

Die Immobilie diente bisher als Vermietungsobjekt und ist derzeit bestandsfrei.

Der Verkauf erfolgt unmöbliert (Küche verbleibt). Das Mobiliar auf manchen Fotos ist KI-generiert (außer Küche).

Erholung, Freizeit, Shopping:

Erlachpark; Waldmüllerpark; Schloss Belvedere,

Columbus Center, Einkaufsstraße Favoriten; Gösserhalle etc.

ÖPNV:

Hauptbahnhof

U1-Keplerplatz

Bus 14A

diverse Straßenbahnenlinien entlang Laxenburger- & Quellenstraße

Auf Wunsch können **bis zu 2 Tiefgaragenstellplätze** im Haus erworben werden.

Kaufpreisvarianten:

Verkauf als Anlegerwohnung (mit USt.)

Wohnung: € 379.000.- +20% USt. = € 454.800.-

Garagenplatz pro Stück: € 22.000.- +20% USt. = € 26.400.-

Kaufpreis für Eigennutzer (ohne USt.)

Wohnung: € 399.000.-

Garagenplatz pro Stück: € 25.000.-

Maklercourtage: 3% vom Kaufpreis (zuzügl. 20% USt.)

Auf Wunsch profitieren unsere Kunden von **kostengünstigen Konditionen für die Vertragserrichtung eines Anwalts.**

Weiters unterstützen wir Sie gerne bei der Suche nach einer geeigneten Finanzierung (wir selbst sind nicht als Finanzierungsvermittler tätig).

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage (bitte unbedingt mit vollständigem Namen und Kontaktdaten) **und stehen Ihnen gerne auch an Wochenenden und Feiertagen für Auskünfte zur Verfügung!**

Hinweis im Sinne des Maklergesetzes:

*Zum Verkäufer dieser Immobilie stehen wir in einem **wirtschaftlichen Naheverhältnis im Sinne des Maklergesetzes**, weil wir bereits mehrmals in seinem Auftrag tätig waren. Es bestehen jedoch keinerlei wechselseitige gesellschaftsrechtliche Firmenbeteiligungen und/oder sonstige -verflechtungen.*

Sämtliche Informationen zum Objekt wurden uns vom Abgeber zur Verfügung gestellt; wir gehen von deren Richtigkeit aus. Tipp- und andere Fehler in unserer Insertion und im Exposé sind vorbehalten. Die Informationen erfolgen ohne Gewähr. Wir ersuchen Sie vor dem Ankauf eine genaue Prüfung der Unterlagen vorzunehmen, wobei wir Sie selbstverständlich bestmöglich unterstützen.

*Maitz Immobilientreuhand e.U. ist als **Doppelmakler** tätig und hat daher gleichermaßen die Interessen sowohl des Angebers wie auch des Kaufinteressenten sorgfältig zu wahren.*

ENGLISH

New-build apartment with distant views on the top floor - ideal investment property

The building, which was completed around 2015, is in a very preferred location in Favoriten with good connections to the city center and close to the main train station.

The Favoritenstraße shopping street is within easy walking distance and the new "Neues Landgut" development area near Columbusplatz has been further upgraded.

The location is characterized by a wide range of restaurants, very good infrastructure with doctors, childcare, local suppliers and easy access to public and private transport connections.

The apartment is oriented to the westside. The view across the neighboring Erlachpark extends as far as Vienna's local mountains.

The floor plan extends over approx. 72.23m².

+ Anteroom

+ eat-in kitchen (kitchen included in price)

+ 2 rooms

+ bathroom with shower & toilet and WM connection

+ separate toilet with hand basin

Originally designed as a spacious 2-room apartment, there are now 3 rooms available (easily reversible, as only drywall was inserted).

Equipment:

- + parquet floors
- + Fully equipped kitchen
- + External blinds in the living room
- + Interior blinds on the skylights
- + LED ceiling lights
- + Bathroom fittings: washbasin with base, mirror, cabinet

The property is being sold unfurnished (kitchen remains).

The apartment was previously used as a rental property and is currently vacant.

Recreation, leisure, shopping:

Erlachpark; Waldmüllerpark; Belvedere Palace

Columbus Center, Favoriten shopping street; Gösserhalle etc.

Public transport:

Central Station

U1-Keplerplatz

Bus 14A

various streetcar lines along Laxenburger- & Quellenstraße

Two garage spaces in the building can also be purchased on request.

Purchase price variants:

Sale as an investment property (including VAT):

Apartment: €379,000 + 20% VAT = €454,800

Garage space per piece: €22,000 + 20% VAT = €26,400

Purchase price for owner-occupiers (excluding VAT):

Apartment: €399,000

Garage space per piece: €25,000

Agent's commission: 3% of the purchase price (plus 20% VAT)

On request, our clients benefit from favorable conditions for the drafting of a lawyer's contract.

We will also be happy to assist you in your search for suitable financing (we do not act as financing brokers).

We look forward to receiving your written inquiry (please be sure to include your full name and contact details) and will be happy to provide you with information, even at weekends and on public holidays!

Note within the meaning of the Real Estate Brokerage Act:

We have a close economic relationship with the seller of this property within the meaning of the Real Estate Brokerage Act because we have already acted on his behalf several times. However, there are no mutual corporate interests and/or other interrelationships. All information on the property was provided to us by the vendor; we assume that it is correct. We reserve the right to make typing and other errors in our advertisement and exposé. The information is provided without guarantee. We kindly ask you to check the documents carefully before making a purchase, whereby we will of course provide you with the best possible support.

Maitz Immobilientreuhand e.U. acts as a dual broker and must therefore carefully protect the interests of both the offeror and the prospective buyer.

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://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Tipp: Jetzt auf www.immomarktplatz.at neue Angebote 24 Stunden früher finden!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap