

## Moderne Anlegerwohnung in 1200 Wien: Erstbezug mit Balkon und Loggia - 2 Zimmer - Tiefgarage optional

Symbolbild

**Neubauwohnungen mit Donaublick**

37 - 125 m<sup>2</sup>  
2 - 4 Zimmer  
ab € 204.600,- für Anleger

**Anlegerwohnung 24.at**  
DAS IMMOBILIENPORTAL FÜR ANLEGER

**Objektnummer: 5971/5001**

**Eine Immobilie von Immotura Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1200 Wien, Brigittenau                  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2028                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 42,30 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 49,59 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 4,50 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 27,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,72                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 239.700,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 103,91 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 142,03 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

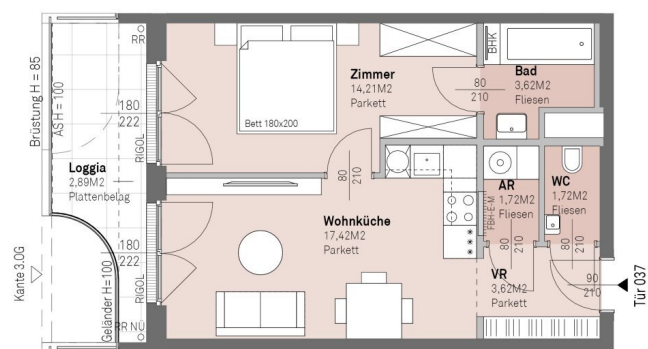
## Ihr Ansprechpartner

**Anlegerwohnung24.at .**

Immotura Consulting GmbH  
Grabenstraße 178  
8010 Graz

T +43 316 267000

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





**Anlegerwohnung 24.at**  
DAS IMMOBILIENPORTAL FÜR ANLEGER



The image shows a person's hands holding a tablet computer. The tablet screen displays the homepage of the 'Anlegerwohnung 24.at' website. The website features a grid of various apartment building images, each with a small text overlay. The website's logo is visible in the top left corner of the screen.

**captura**  
UNTERNEHMENSGRUPPE

## Objektbeschreibung

Diese Anlegerwohnung unterteilt sich in einen **großen, lichtdurchfluteten Wohnraum mit Kochnischenbereich, 1 Schlafzimmer, Abstellraum, Bad, WC (getrennt), Vorraum, Loggia/Balkon.**

In dieser Wohnanlage stehen viele weitere Wohneinheiten mit 2-4 Zimmer für Anleger zur Verfügung.

**>>> Für alle verfügbaren Wohnungen, Preise und Fotos >>> [HIER KLICKEN](#) <<<:**

Das moderne Wohnprojekt bietet kompakte Einheiten bis zu großzügige Familienwohnungen. Ein begrünter Innenhof bildet das Herzstück des rechteckig angelegten Gebäudes und schafft Raum für Erholung und Begegnung. Laubengänge und Gemeinschaftsbereiche fördern ein nachbarschaftliches Miteinander. Im Erdgeschoss befinden sich praktische Einrichtungen wie ein Supermarkt, Gemeinschaftsräume sowie Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder. Hochwertige Materialien, nachhaltige Bauweise und energieeffiziente Technik sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Die Wohnungen sind optimal ausgerichtet, bieten viel Tageslicht und Ausblicke auf die Donau sowie grüne Umgebung. Balkone, Loggien und Terrassen erweitern den Wohnraum. Die Dachgeschoßwohnungen – teils als Maisonetten – bieten mit 43 bis 126 m<sup>2</sup> luxuriösen Wohnkomfort für gehobene Ansprüche. Geplante Fertigstellung der Wohnanlage: Juni 2028.

**Der Kaufpreis versteht sich NETTO bei Kauf als Anleger.** Eigennutzerpreis gerne auf Anfrage.

Der Gesamtpreis der Wohnung inkl. neuer Einbauküche im Wert von 7.290,- beträgt insgesamt 246.990,- Euro exkl. (für Anleger).

Ein Tiefgaragenplatz kann um 21.570,- Euro exkl. erworben werden.

### **Ausstattung der Wohnanlage und Einheiten:**

- Massivbauweise
- Parkettböden in Küche, Wohn- und Schlafräume
- Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- außenliegender Sonnenschutz

- Balkone, (Dach)Terrassen, Loggien\_
- Gärten Jugendspielfeld und Gemeinschaftsraum
- Fernwärme, Fußbodenheizung
- barrierefreie Personenaufzüge
- Kinderwagen- und Fahrradabstellräume
- Tiefgarage\_
- Kellerabteile

TG20/2-037

### **Besondere Vorteile für Anleger und Investoren:**

- Neubauwohnung zum Erstbezug
- [Investitionskonzept & kostenloses Beratungsgespräch](#) für Investoren
- Vermietungsservice - Sie müssen sich nicht um die Mietersuche kümmern

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap