

**Moderne Anlegerwohnung | Erstbezug  
Rundum-sorglos-Paket | Beratung für Investoren  
(Investitionskonzept, Wirtschaftlichkeitsberechnung,...)**



**Objektnummer: 5971/5008**

**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>                   | 39,27 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 49,48 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 1,71 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>                    | 278.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 89,80 €                                 |
| <b>Sonstige Kosten:</b>              | 13,50 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

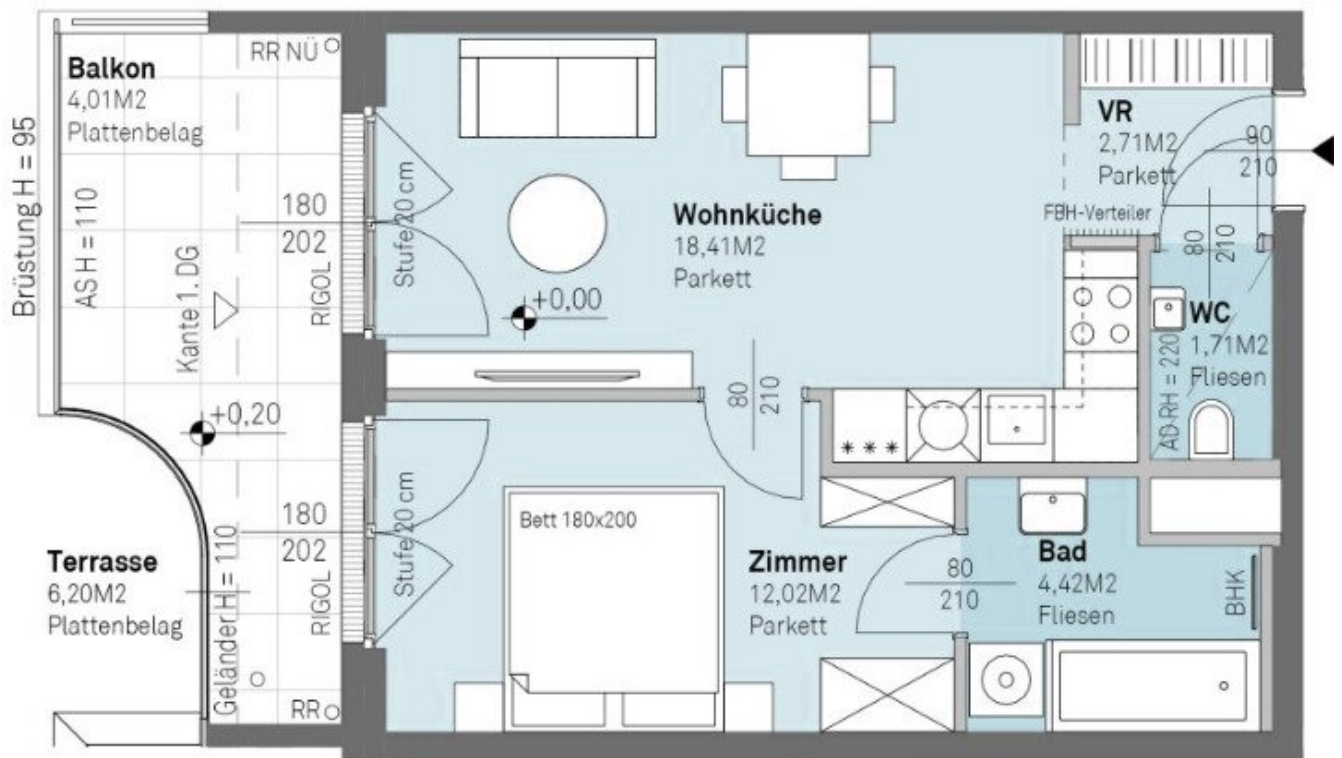
## Ihr Ansprechpartner

**Anlegerwohnung24.at .**

Immotura Consulting GmbH  
Grabenstraße 178  
8010 Graz

T +43 316 267000

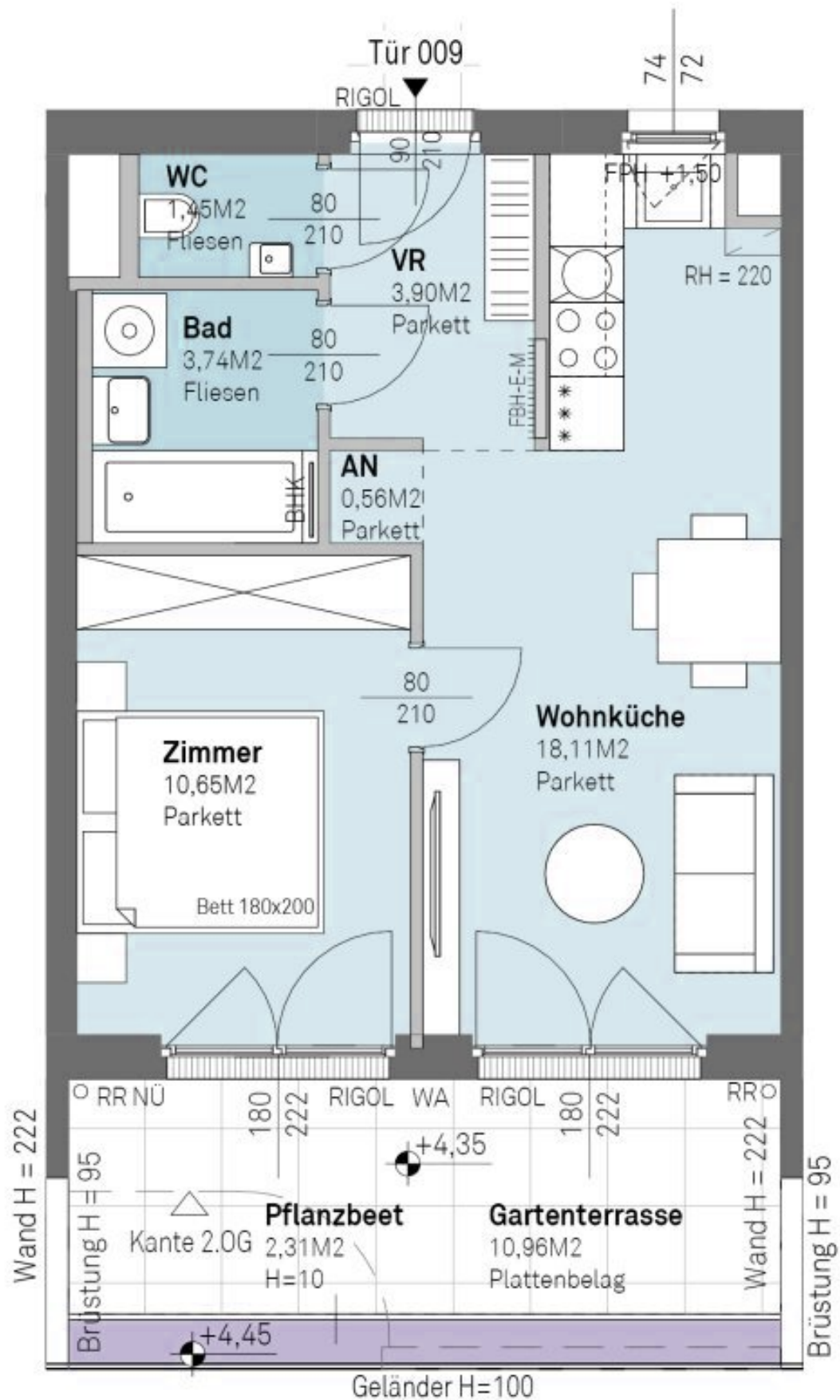
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



# Anlegerwohnung **24**.at

DAS IMMOBILIENPORTAL FÜR ANLEGER

captura  
UNTERNEHMENSGRUPPE



## Objektbeschreibung

Diese Anlegerwohnung unterteilt sich in einen großen Wohn-Essraum mit integrierter Einbauküche, ein Schlafzimmer, Bad, WC (getrennt), Vorraum und Balkon.

Der Gesamtpreis inkl. neuer Küche beträgt 278.200 Euro exkl. für Anleger.

Ein Tiefgaragenplatz kann optional um 21.570 exkl. erworben werden.

**>>> 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 m² luxuriösen Wohnkomfort für gehobene Ansprüche. Geplante Fertigstellung der Wohnanlage: Juni 2028.

**Der Kaufpreis versteht sich NETTO bei Kauf als Anleger.**

Eigennutzerpreis gerne auf Anfrage.

**Besondere Vorteile für Anleger und Investoren:**

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

**Ausstattung:**

- Massivbauweise
- Parkettböden in Küche, Wohn- und Schlafräume

- Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- außenliegender Sonnenschutz
- Balkone, (Dach)Terrassen, Loggien\_
- Gärten Jugendspielplatz und Gemeinschaftsraum
- Fernwärme, Fußbodenheizung
- barrierefreie Personenaufzüge
- Kinderwagen- und Fahrradabstellräume
- Tiefgarage
- Kellerabteile

(TG20/2-122)

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