

**Exklusive Anlegerwohnung in Döblinger Toplage –
Befristet vermietet bis 2030 || PROVISIONSFREI**



HERZTRAUM



+43 676 94 41 701



leon@herztraum.at

Objektnummer: 261

Eine Immobilie von Herztraum Immobilienreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,19 m ²
Gesamtfläche:	91,02 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,60 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	697.500,00 €

Ihr Ansprechpartner



Tim Rauter

Herztraum Immobilientreuhand GmbH
Schottenring 16 / 3.OG
1010 Wien

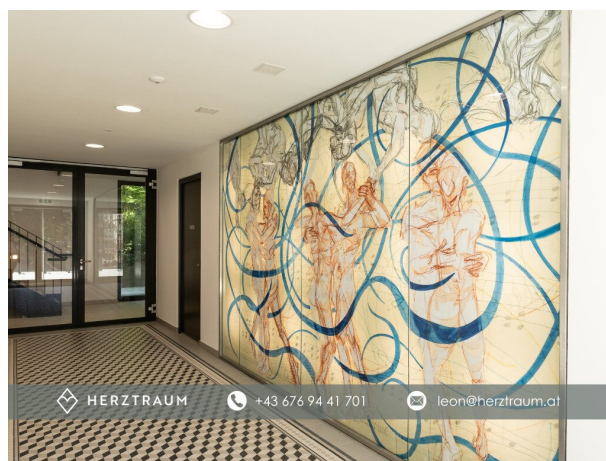
T +43 676 44 59 665
H +43 676 44 59 665

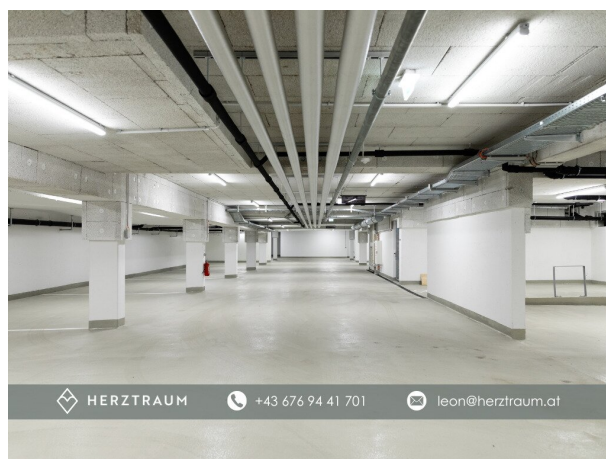
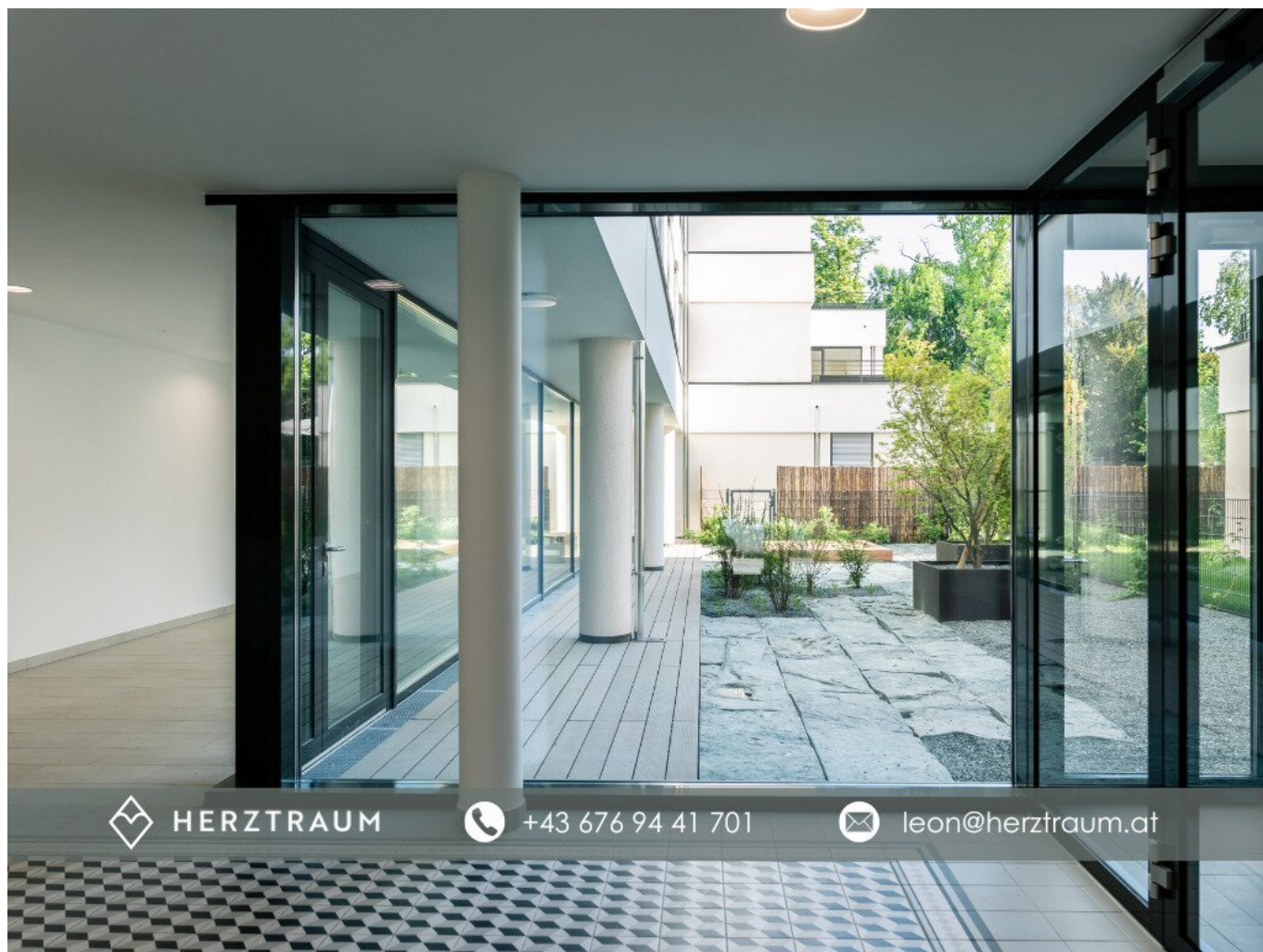
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













WOHNRESIDENZ ZÖGERNITZ VIENNA



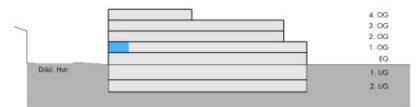
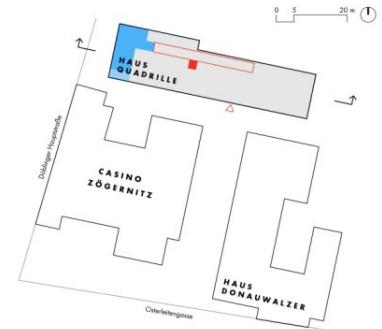
lichte Raumhöhe = 2.60m (+/- 3cm)

lichte Raumhöhe variiert, siehe Plan

0 1 2 3 4 5m



schneider+schumacher



Die angegebenen Quadratmeterwerte sind circa Maße. Maßtoleranzen bis zu 3% der Gesamfläche sind möglich.

Vorbehaltlich architektonisch und technisch notwendiger Änderungen. Die Ausführung erfolgt laut bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Darstellung der Sanitärgegenstände erfolgt symbolhaft. Die dargestellte Möblierung ist nur Vorschlag und im Kaufpreis nicht inkludiert.

	Parkett	Fliesen	Terrassendielen	Abhangdecke
4	78.19 m ²			
studio				
1. OG	12.83 m ²			
geschoss				
3	4.60 m ²			
typ				
3				
zimmer				

Wohnresidenz Zögernitz	Hotel Casino Zögernitz KG
projekt	Eigentümer
Verkaufskatalog - Haus Quadrille	
maßstab	datum
1:100	26.05.2020
format	seite
A3	10
schneider+schumacher	Architekten ZT GmbH
Schwendtengasse 2/24	A-1010 Wien
Fon +43(0)1 890 52 60	

Objektbeschreibung

Exklusive Anlegerwohnung in der "Wohnresidenz Zögernitz" – 5 Jahre befristet vermietet bis Juli 2030

Diese moderne Eigentumswohnung im exklusiven Neubauprojekt "**Wohnresidenz Zögernitz**" befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens – im Herzen des 19. Bezirks – und stellt eine **attraktive Gelegenheit für Anleger** dar.

Die hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung verfügt über eine **Wohnnutzfläche von 78,19 m²** sowie eine großzügige **Loggia mit 12,83 m²**, welche einen traumhaften Blick ins Grüne bietet. Dank **großzügiger Fensterflächen** ist die Wohnung lichtdurchflutet und vermittelt ein offenes, angenehmes Wohngefühl.

Details zur Vermietung

Die Wohnung ist aktuell **befristet vermietet bis 31. Juli 2030**.

- **Hauptmietzins (netto): € 1.599,- / Monat**
- **Betriebskosten (netto): € 167,47 / Monat**
- **Rücklage (netto): € 16,00 / Monat**
- **Wertsicherung gemäß VPI 2020, Ausgangsbasis April 2025 (Indexzahl 127,50)**

Ausstattungs Highlights

- Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung (ganzjähriger Wohnkomfort)
- Hochwertiger Eichenparkett und moderne Fliesen
- Stilvolle, offene Wohnküche
- Luftwärmepumpe kombiniert mit Fernwärme
- Barrierefreier Zugang

Wohnhaus & Lage

Die "Wohnresidenz Zögernitz" punktet mit zahlreichen Annehmlichkeiten:

- **Privater Spielgarten mit Wasserbrunnen und Sandkästen**
- **Tiefgarage mit optional anmietbarem Stellplatz**
- Hochwertige Bauweise und stilvolles Erscheinungsbild
- Nähe zu Supermärkten, Apotheken, Ärzten, Kindergärten, Schulen und Universitäten
- Hervorragende öffentliche Anbindung und naturnahe Lage

Information

Zusätzlich sind die folgenden Nebenkosten zu berücksichtigen:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Eintragungsgebühr
- Kosten für die Vertragsserrichtung, treuhänderische Abwicklung und grundbücherliche Durchführung

Kontakt

Tim Rauter, MBA

E-Mail: tim@herztraum.at

Tel.: [+43 676 44 59 665](tel:+436764459665)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap