EXKLUSIVER NEUBAU mit STIL! WURLITZER53!



Objektnummer: 1885/53

Eine Immobilie von TREUWERT GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,38 m²
Nutzfläche:	62,68 m²
Gesamtfläche:	66,98 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	334.900,00 €
Betriebskosten:	90,11 €
USt.:	9,01 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Raffael Rosenmaier, MSc























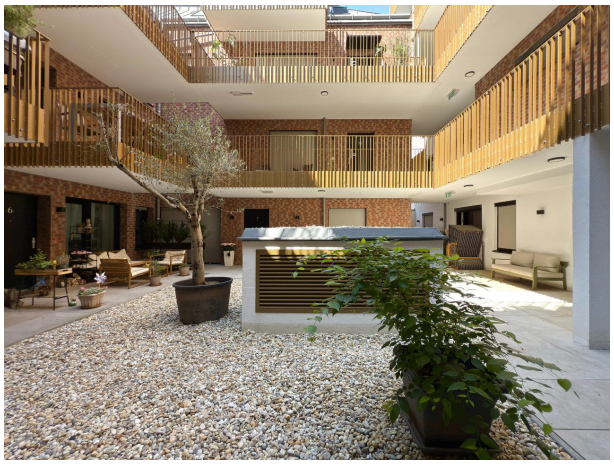



10
1OG

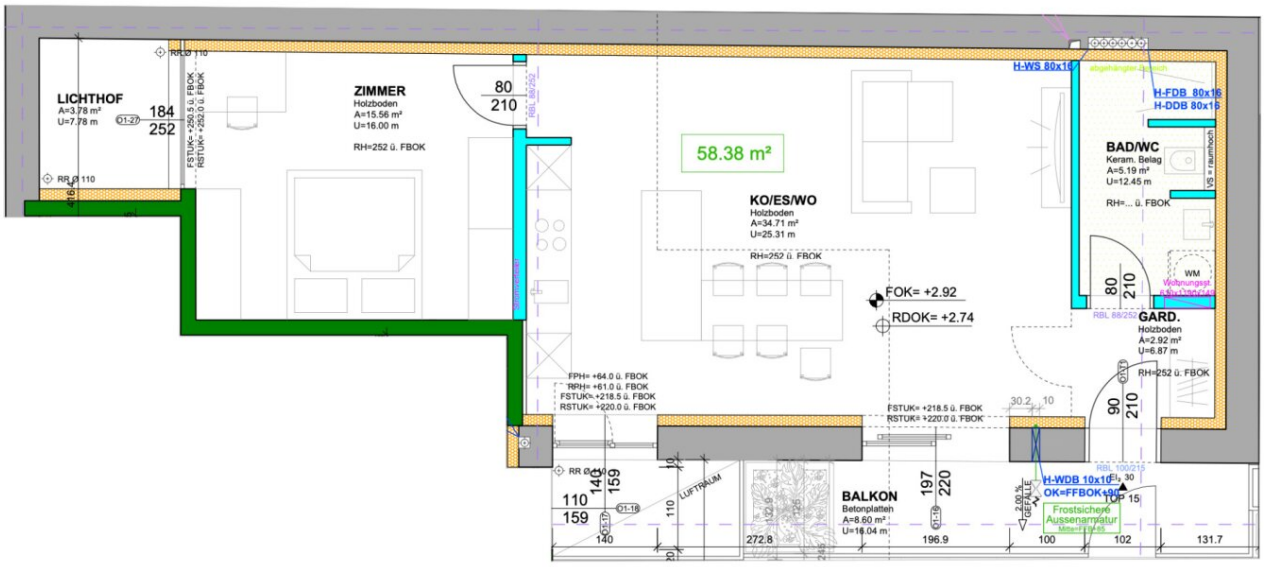

11








W53



TREUWERT
Immobilien

Objektbeschreibung

Diese **möblierte und komplett neuwertige 2-Zimmer-Wohnung in der Wurlitzergasse 53** bietet auf **58,38 m² Wohnfläche plus 8,60 m² Balkon** eine hervorragende Gelegenheit sowohl für **Eigennutzer** als auch für **Kapitalanlege**. Die Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, exklusiver Ausstattung und hervorragender Infrastruktur macht dieses Objekt nicht nur zu einem attraktiven **Zuhause** sondern gleichzeitig auch zu einer **sicheren und wertstabilen Investition**.

Das **Herzstück der Wohnung** bildet der rund **35 m² große Wohn-/Essbereich**, ausgestattet mit edlem Fischgrätparkett. Eine praktische und moderne **Hebe-Schiebetür** führt auf den großzügigen Balkon – ideal zum Entspannen oder als erweiterter Lebensraum an sonnigen Tagen.

Rückseitig, angenehm ruhig gelegen, befindet sich das **16 m² große Schlafzimmer** mit Blick in einen Lichthof – ohne direkte Einsicht und mit maximaler Privatsphäre.

Für einen virtuellen Online-Rundgang klicken Sie oben bitte auf "360° Tour starten".

Raumaufteilung:

- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon
- Ruhiges Schlafzimmer zum Lichthof
- Hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Walk-in-Dusche, Hänge-WC und optionalem Waschtrockner
- Vollausgestattete Küche mit Markengeräten
- Balkon mit ca. 8,60 m²

Ausstattung:

- **Luxuriöser Fischgrätparkettboden** in den Wohnräumen

- **Großformatiges Feinsteinzeug (60×60 cm)** im Badezimmer
- **Ebenerdige Walk-in-Regendusche**
- **Fußbodenheizung über Fernwärme**
- **Elektrische Außenjalousien** zur Verdunkelung
- **Auf Wunsch vollmöblierte Ausstattung**: hochwertige Küche von **Dieter Knoll Collection**, Wohnsofa, Bett, Schränke und mehr
- Badezimmer mit Handtuchheizung und Waschmaschinenanschluss
- Neuwertiger **LG-Waschtrockner** optional verfügbar

Nicht nur in der Wohnung selbst, sondern auch im gesamten Projekt wurde **großer Wert auf hochwertiges Design gelegt**– von der **stilvollen Innenraumgestaltung** bis zur **markanten Backsteinfassade**, die dem Haus einen **zeitlosen, urbanen Charakter** verleiht. Dieses Niveau hebt das Gebäude klar vom Standard-Neubau ab.

Lage und Infrastruktur:

Die **Wurlitzergasse im 16. Bezirk** beheimatet eines der hochwertigsten Neubauprojekte der letzten Jahre in dieser Umgebung. Die Lage bietet eine perfekte Mischung aus **urbanem Leben und bester Nahversorgung** – sehr ruhig, dennoch bestens angebunden.

- **Straßenbahnlinie 2 & Buslinie 10A** – nur ca. 3 Gehminuten entfernt
- **S-Bahn Hernals & U3 Ottakring** – ca. 10 Gehminuten
- Supermärkte, Restaurants, ein Kindergarten sowie zahlreiche Nahversorger in direkter Umgebung
- Geplanter **U5-Ausbau** bringt zusätzliches Entwicklungspotenzial

Die Lage spricht besonders Mieter und Eigennutzer an, die **urbanes Leben mit hoher Wohnqualität** verbinden möchten – eine starke Grundlage für nachhaltige Nachfrage.

Rendite bei Vermietung:

Die Wohnung ist aktuell zu einem Mietzins von ca. 1.100 EUR vermietbar. Dies entspricht einer **aktuellen Bruttoanfangsrendite von ca. 3,8%**. Und das in einem hochwertigen Neubau!

Damit eignet sich das Objekt sowohl für **Anleger** als auch für **Endnutzer**, die zu einem späteren Zeitpunkt ihre Wohnung gewinnbringend vermieten möchten.

Dank der **hochwertigen Ausstattung**, der **attraktiven Lage** und der **laufenden Einnahmen** stellt diese Wohnung eine **überdurchschnittlich attraktive Kapitalanlage** dar.

Kosten:

Kaufpreis Wohnung: EUR 334.900,-

Kaufpreis Möbel optional: EUR 12.500,-

Vertragserrichtung: 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Maklerhonorar: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Mit der Kaufvertragserrichtung ist Mag. Norbert Piech, Singerstraße 8/9, 1010 Wien beauftragt. Die Kosten belaufen sich auf 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt zzgl. Barauslagen zzgl. Beglaubigungskosten. Für die Übernahme der Treuhandschaft gegenüber der finanzierenden Bank verrechnet der Vertragserrichter zusätzlich 0,5 % des Pfandrechtsbetrages zzgl. 20 % USt.

Diese Wohnung ist ein seltenes Angebot für Endnutzer und Anleger, die Wertsteigerung, Sicherheit und langfristige Rendite kombinieren möchten.

Anfragen richten Sie bitte ausschließlich über das Inserat und unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten. Für weiterführende Informationen steht Ihnen **Raffael Rosenmaier, MSc.** bei Bedarf gerne auch telefonisch unter **+43 664 462 1792** zur Verfügung.

Alle Angaben basieren auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden.

FINANZIERUNG NOCH UNGEKLÄRT? WIR SCHAFFEN KLARHEIT.

Während klassische Bankanfragen häufig mehrere Wochen in Anspruch nehmen, erhalten Sie über unseren Finanzierungspartner innerhalb weniger Tage eine fundierte Ersteinschätzung auf Basis Ihrer Unterlagen.

Darüber hinaus wird für Sie eine persönliche Finanzierungslösung ausgearbeitet, wobei auf die besten Konditionen zahlreicher namhafter Banken zurückgegriffen werden kann – mit dem klaren Ziel, das für Sie wirtschaftlich attraktivste Angebot zu finden.

****

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Kontaktieren Sie uns – und profitieren Sie von einer attraktiven Tippgeberprovision!

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 <1.500m

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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap