

**EXKLUSIVER NEUBAU mit STIL! WURLITZER53!**



**TREUWERT**  
Immobilien

**Objektnummer: 1885/53**

**Eine Immobilie von TREUWERT GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Raffael Rosenmaier, MSc



  
**TREUWERTH**  
Immobilien





  
**TREUWERTH**  
Immobilien

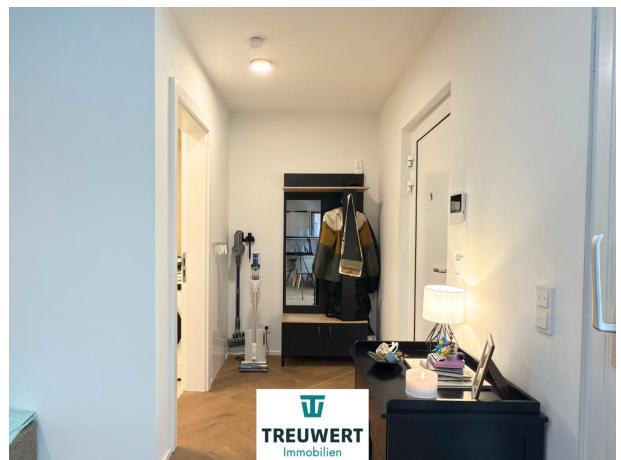




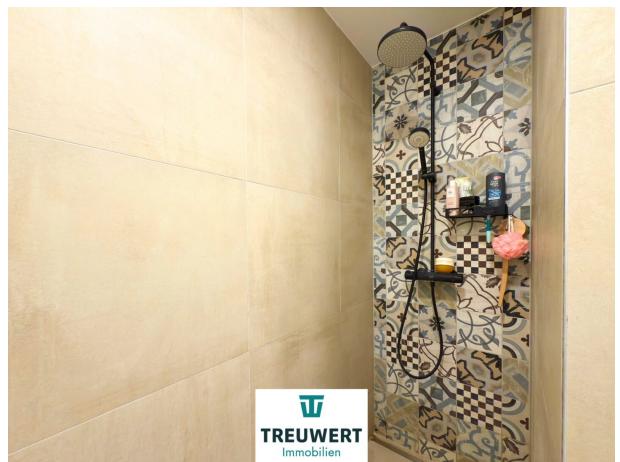
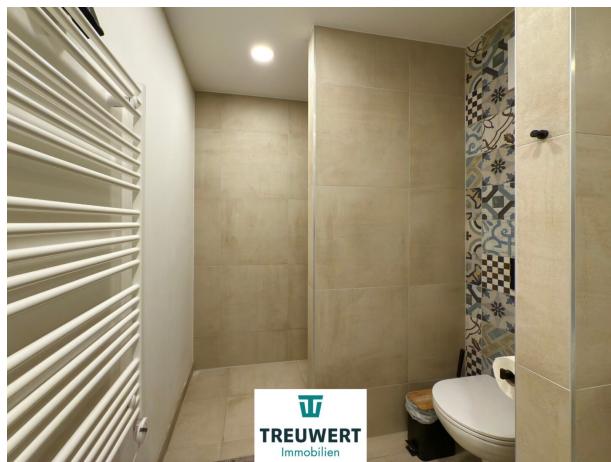
  
**TREUWERTH**  
Immobilien

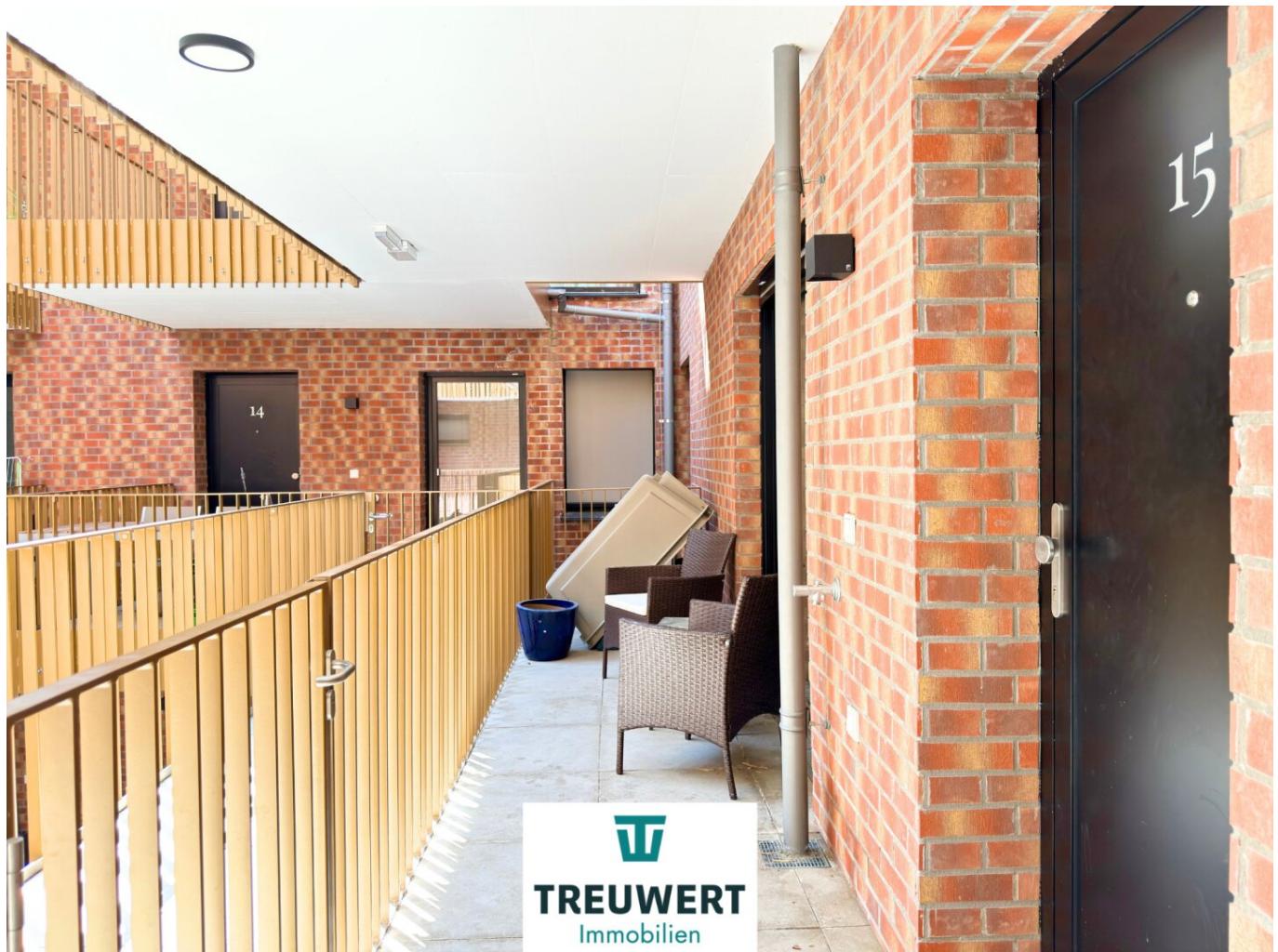


  
**TREUWERTH**  
Immobilien

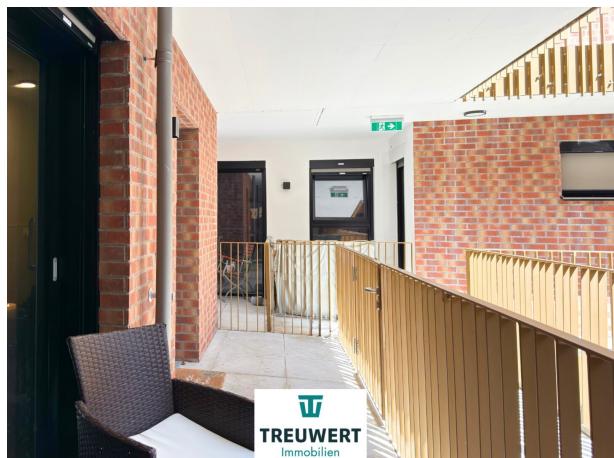


  
**TREUWERTH**  
Immobilien



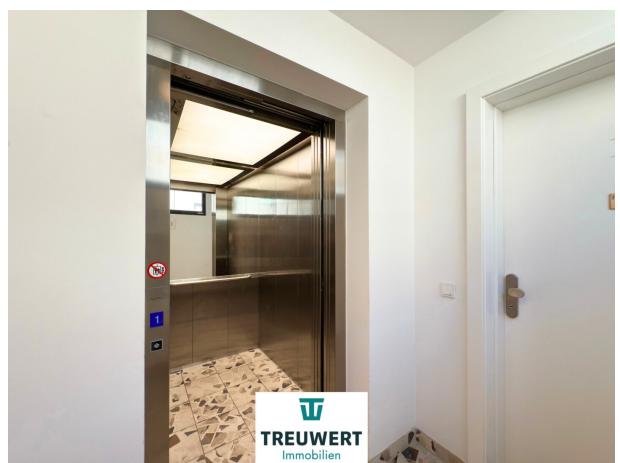


  
**TREUWERTH**  
Immobilien





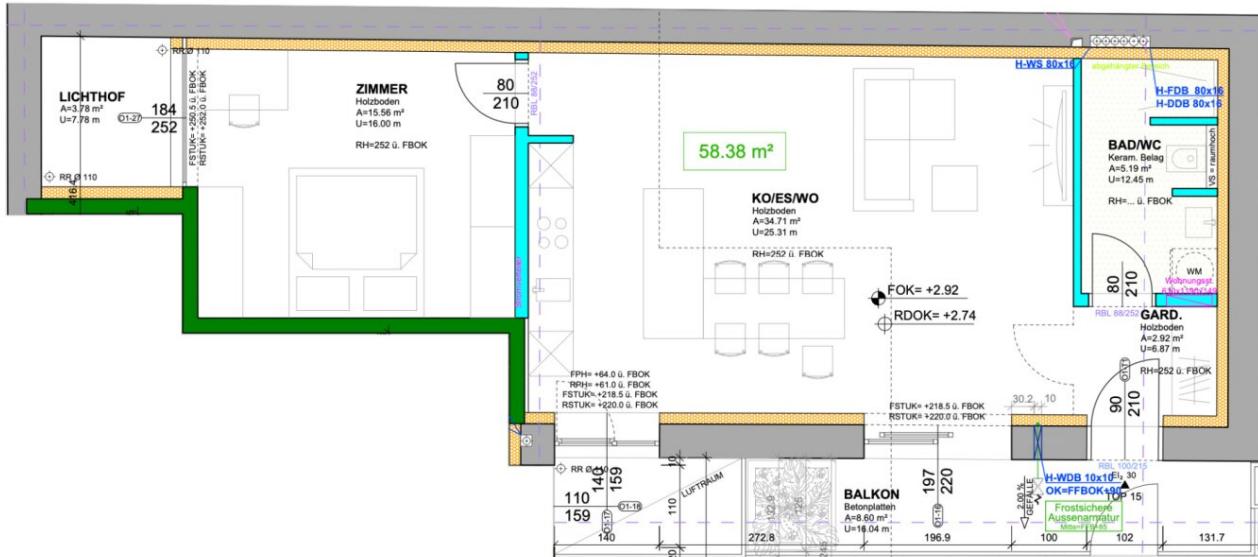
**TREUWERTH**  
Immobilien





  
**TREUWERTH**  
Immobilien





**TREUWERTH**  
Immobilien

## Objektbeschreibung

Diese hochwertige und komplett neuwertige 2-Zimmer-Wohnung in der Wurlitzergasse 53 bietet auf **58,38 m<sup>2</sup>** Wohnfläche plus **8,60 m<sup>2</sup>** Balkon eine hervorragende Gelegenheit für **Kapitalanleger mit Weitblick**. Die Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, exklusiver Ausstattung und hervorragender Infrastruktur macht dieses Objekt zu einer **sicheren und wertstabilen Investition** mit attraktivem Renditepotenzial.

Das **Herzstück der Wohnung** bildet der rund **35 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer** mit Blick in einen Lichthof – ohne direkte Einsicht und mit maximaler Privatsphäre.

Bitte beachten Sie:

Die Wohnung ist aktuell **vermietet** und erst **ab dem 31.07.2027 beziehbar**. Damit eignet sich das Objekt ideal für **geduldige Endnutzer**, die eine hochwertige Wohnung in begehrter Lage suchen, ebenso wie für **Anleger**, die von einer attraktiven Rendite profitieren wollen.

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

### Raumausstattung:

- 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 m<sup>2</sup>

## **Ausstattung:**

- **Luxuriöser Fischgrätparkettboden** in den Wohnräumen
- **Großformatiges Feinsteinzeug (60x60 cm)** im Badezimmer
- **Ebenerdige Walk-in-Regendusche**
- **Fußbodenheizung über Fernwärme**
- **Elektrische Außenjalosien** 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.

## **Vermietung & Rendite:**

Die Wohnung ist aktuell **befristet vermietet bis zum 31.07.2027** und bringt einen monatlichen Ertrag in Höhe von **EUR 1.075,-**. Dies entspricht einer **aktuellen Bruttoanfangsrendite von ca. 3,7%**.

Damit eignet sich das Objekt sowohl für **geduldige Endnutzer**, die zu einem späteren Zeitpunkt einziehen möchten, als auch für **Anleger**, die eine solide, langfristig vermietbare Immobilie mit Entwicklungspotenzial suchen.

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 20.000,-**

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 finanziierenden Bank verrechnet der Vertragserrichter zusätzlich 0,5 % des Pfandrechtsbetrages zzgl. 20 % USt.**

**Diese Wohnung ist ein seltenes Angebot für 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