

**3-Zimmer-Gartenwohnung in 1230 – 63,7 m<sup>2</sup> Privatgarten +  
20,4 m<sup>2</sup> Terrasse | Neubau/Erstbezug**



**Objektnummer: 76**

**Eine Immobilie von Seraphar GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,90 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	145,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	63,70 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,20 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	487.200,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	8.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sandra Reiterer**

Seraphar GmbH  
Schikanedergasse 2/7  
1040 Wien

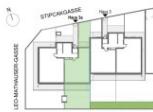






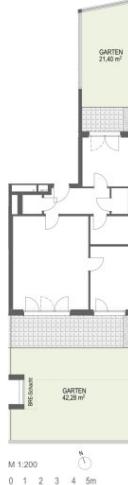
Haus  
3A EG - TOP 2

Wohnnutzfläche:	ca. 60,9 m <sup>2</sup>
Terrasse:	ca. 20,4 m <sup>2</sup>
Garten:	ca. 63,7 m <sup>2</sup>
Exklusive Nutzung durch EZ 1410:	ca. 44,4 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum 2:	ca. 4,2 m <sup>2</sup>



## ÜBERSICHT ERDGESCHOSS

**Verkaufspreis: € 487.200,-**



1:100

Die im Plan dargestellten Möbel dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Änderungen vorbehalten.  
Planstand: 16.11.2022  
Mein Grund & Boden Immobilienentwicklung GmbH | 2380 Perchtoldsdorf, Alfred-Merz-Gasse 67/2 - T. +43 1 699 37 53 - E-Mail: michaela.amanda@meingrundundboden.at

Planstand: 16.11.2022  
eigengrundundboden.at

■ Seite 12/21 ►

SERAPHAR

 fimobilia

Real estate + asset advisory		Wohnen + Objektmanagement	
Ihr Ansprechpartner: <a href="mailto:karsten@kraemer-immobilien.de">karsten@kraemer-immobilien.de</a>		<a href="#">www.kraemer-immobilien.de</a> - Objektmanagement	
Telefon: +49 30 60005656		Telefon: +49 30 60005656	
Unterschätztes Bewertungspotenzial der Immobilie		Unterschätztes Bewertungspotenzial der Immobilie	
Kaufpreis der Immobilie	€ 487.200,-	Kaufpreis der Immobilie	€ 487.200,-
Fahrzeughalter	Ja 30%	Fahrzeughalter	Ja 30%
Eigentumsanteil	100%	Eigentumsanteil	100%
Ertragsteuerliche Eigentumsanteil	1,70%*	Ertragsteuerliche Eigentumsanteil	1,70%*
Kaufgegenwertsteuerlich (inkl. Frachtkosten)	1,50%*	Kaufgegenwertsteuerlich (inkl. Frachtkosten)	1,50%*
Kaufzins (inkl. Frachtkosten)	10,00%*	Kaufzins (inkl. Frachtkosten)	10,00%*
Zinsabzugskosten (wie Sanierung, Einführung)	10,35%*	Zinsabzugskosten (wie Sanierung, Einführung)	10,35%*
Flächenvergleichsbeurteil	Nein	Flächenvergleichsbeurteil	Nein
Bauzeitbegrenzung	Ja 30%	Bauzeitbegrenzung	Ja 30%
Bauzeitbegrenzung	Ja 30%	Bauzeitbegrenzung	Ja 30%
Kontrollfristbegrenzung / Qualität	Ja 30%	Kontrollfristbegrenzung / Qualität	Ja 30%
Haftung für Mängel (ausnahmsweise, eventuell)	Ja 30%	Haftung für Mängel (ausnahmsweise, eventuell)	Ja 30%
Gesamtbeitrag (VSM / System & Dienst)	€ 190.000,-	Gesamtbeitrag (VSM / System & Dienst)	€ 190.000,-

Reed Gitarren	Jahre	35
	Monate	420
<b>Wichtige Rückwegung Eintragsgebühr &amp; Höchstbetraghypothek möglich!</b>		
Voraussichtliche monatliche Rate	Ervierter Soli-/Effektivzinsatz (p.a.)	
<b>€ 1.784,47</b>	<b>3,100%</b>	<b>3,83%</b>

Kontaktos negativeren      Eine Angebotskarte      Vermöglichkeiten  
Angebotsnegativen      einer Angebotskarte      Angebotschancen

Der Preisbeitrag für das individuelle Risiko liegt unter Berücksichtigung des Risikos bezüglich Hygiene und Reinigung und Anzahl der Kinder bei 800,- Euro.

Ganzliche Wirtschaftsberechnung verzweigt sich als anrechenbare Renditeanteile und statische Rendite, inklusive Lufthof, Vermögensaufbau und Tilgungsfähigkeit abhängig

Ein Service der  
Fimobilia GmbH  
rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts

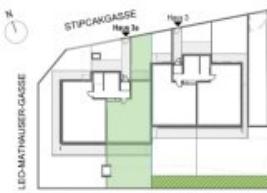


100% REIN. Schokolade mit Kakao 217  
Härtigfittimba.com | +43 (0)123 52 439-8  
www.hartigfittimba.com



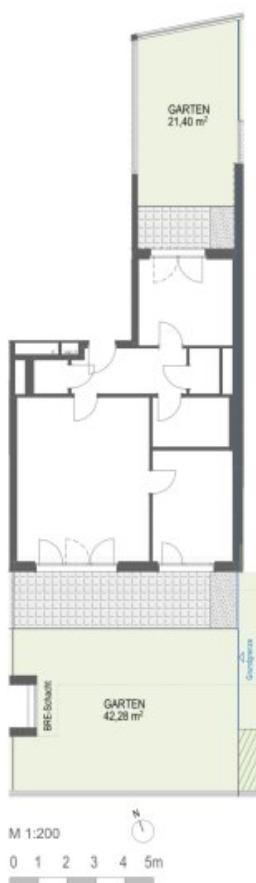
Haus  
**3A**  
EG – **TOP 2**

Wohnnutzfläche:  
ca. 60,9 m<sup>2</sup>  
Terrasse:  
ca. 20,4 m<sup>2</sup>  
Garten:  
ca. 63,7 m<sup>2</sup>  
Exklusive Nutzung durch  
EZ 1410:  
ca. 44,4 m<sup>2</sup>  
Einlagerungsraum 2:  
ca. 4,2 m<sup>2</sup>



ÜBERSICHT ERDGESCHOSS

**Verkaufspreis: € 487.200,-**



M 1:200  
0 1 2 3 4 5m

M 1:100  
0 1 2 3 4 5m

Die im Plan dargestellten Möbel dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Änderungen vorbehalten.

Mein Grund und Boden Immobilienentwicklung GmbH - 2380 Perchtoldsdorf, Alfred-Merz-Gasse 67/2 - T. +43 1 699 37 53 - E-Mail: michaela.amenda@meingrundundboden.at

Planstand: 16.11.2023

# Objektbeschreibung

Diese **vielversprechende Gartenwohnung** ist das ideale Zuhause für alle, die mehr wollen als nur Quadratmeter: **3 gut nutzbare Zimmer**, ein durchdachter Grundriss und ein echtes Outdoor-Upgrade mit **20,4 m<sup>2</sup> Terrasse** und **63,7 m<sup>2</sup> Privatgarten**. Hier wird der Garten zur Erweiterung des Wohnzimmers – perfekt für Frühstück in der Sonne, Grillabende, Pflanzen, Kinder oder einfach Ruhe nach dem Arbeitstag.

Der Neubau überzeugt mit moderner Haustechnik und wertigem Standard: **Fußbodenheizung** sorgt für angenehme Wärme, **elektrische Außenbeschattung** für Komfort im Sommer. Hochwertige Materialien (u. a. **Echtholzparkett**) und eine stimmige Sanitärausstattung runden das Gesamtbild ab. Ein Kellerabteil sowie Fahrrad-/Kinderwagenraum sind projektypisch vorhanden.

**Fazit:** Einziehen, ankommen – mit Garten, der wirklich nutzbar ist.

**Gerne senden wir Ihnen alle Projektunterlagen zu und koordinieren Ihren persönlichen Besichtigungstermin**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://seraphar.service.immo/registrieren/de) - <https://seraphar.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap