

## **Sky-Terrasse in 1230: 2 Zimmer mit 36,7 m<sup>2</sup> Terrasse – Freiheit über den Dächern**



**Objektnummer: 75**

**Eine Immobilie von Seraphar GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<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>	67,60 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	111,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,90 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	547.500,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	8.099,11 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sandra Reiterer**

Seraphar GmbH  
Schikanedergasse 2/7  
1040 Wien

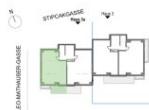






Haus  
3A 2. OG - TOP 5

Wohnnutzfläche:  
 Terrasse:  
 Balkon:  
 Einlagerungsraum 5:

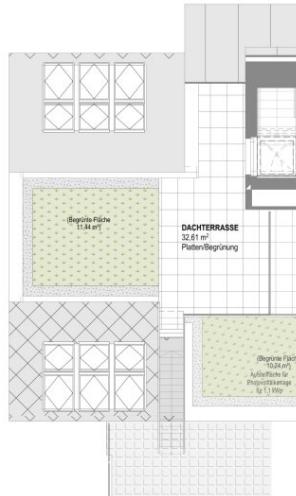


ÜBERSICHT DACHGESCHOSS

**Verkaufspreis: € 547.500,-**



Dachgeschoß, TOP 05



Dachterrasse TOP 03

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

Planned: 18.11.20

■ Seite 15/21

SERAPHAR

 fimobilia

real estate & asset advisory		Mitarbeiter	
Ihre Ansprechpartner:		Herr Christian Klemm Telefon: +49 6090 960905 E-Mail: <a href="mailto:klemm@keller-und-schuhar.de">klemm@keller-und-schuhar.de</a>	
Unterschiedliche Bewertungsmethoden der Immobilie:		 Wirtschaftliche Nutzungswertmethode  Kapitalwertmethode  Kostenmethode	
Bewertungszeitraum:		12 Monate	
Bewertungssicherheit:		34/7	
Fakturierung der Immobilie		€	\$AT 500.000,-
Kaufpreisabschöpfung	100 %		55.865,-
Erlöse aus Vermietung	50,0 %		27.932,-
Ertragsteuereigentumanteil	10,0 %		4.000,-
Kaufgegenwertabschöpfung (z.B. Fremdkapital)	10,0 %		4.000,-
Zinsabschöpfung	10,0 %		4.000,-
Statische Kosten (nur Sanierung, Einführung)	20,0 %		110.000,-
Fließende Kostenabschöpfung	10,0 %		5.586,-
Wiederbeschaffungskosten	10,0 %		5.586,-
Bauausgabenabschöpfung	3,00 %		16.178,-
Verwaltungsaufwand	3,00 %		11.000,-
Kontrollaufwand / Qualität	2,00 %		20.00,-
Wiederbeschaffungskosten (z.B. Anschaffung eines Nachbaus)	10,0 %		5.586,-
Gesamtbetrag (VWG, System & Kosten)	€		143.534,-

Reed Dauerzeit	Jahre	Monate	Wert
12 Monate	1	0	42
<b>Wichtig: Rückvergütung Eintragsgebühr &amp; Höchstbetragsoptik möglich!</b>			
Voraussichtliche monatliche Rate	Erwarteter Soli-/Effektivzinssatz (p.a.)		
<b>€ 2.013,18</b>	<b>3,100%</b>	<b>3,832%</b>	



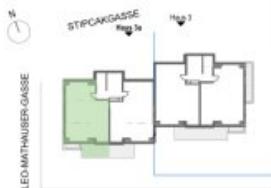
Ein Service der  
Immofilia GmbH  
Immobilienmakler für Sachsen-Anhalt





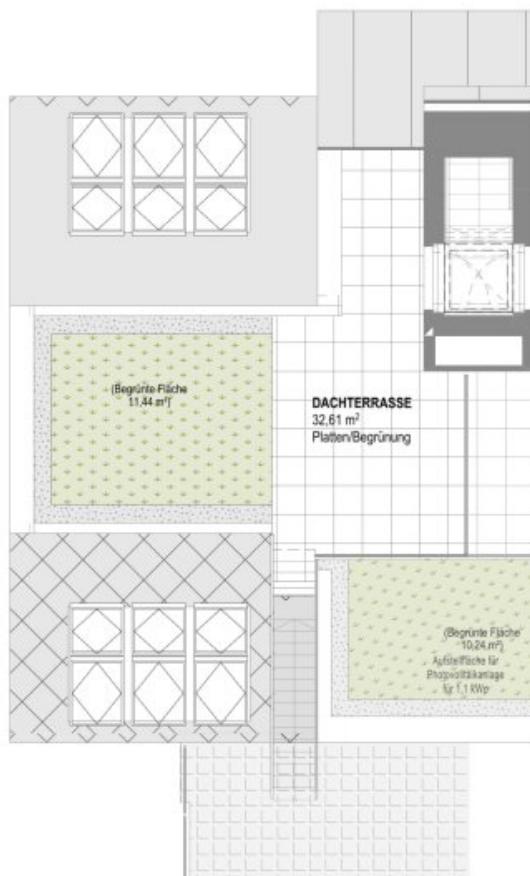
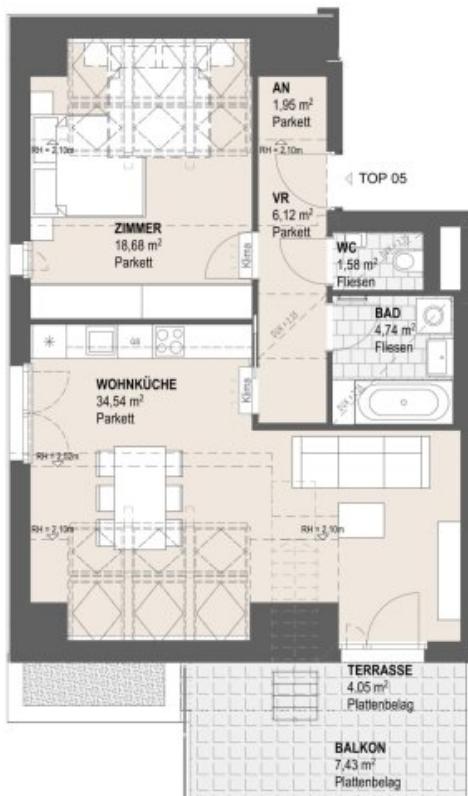
## Haus 3A 2. OG - TOP 5

Wohnnutzfläche: ca. 67,6 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: ca. 36,7 m<sup>2</sup>  
 Balkon: ca. 7,4 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum 5: ca. 3,9 m<sup>2</sup>



ÜBERSICHT DACHGESCHOSS

Verkaufspreis: € 547.500,-



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

Top 5 ist die Wohnung für Menschen, die **Licht, Luft und Freiraum** nicht nur „nett“ finden, sondern brauchen: **67,6 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer** und ein selten großzügiges Outdoor-Set aus **36,7 m<sup>2</sup> Terrasse plus 7,4 m<sup>2</sup> Balkon**. Hier entsteht dieses besondere „Penthouse-Gefühl“ – ohne überdimensioniert zu sein. Morgens Kaffee am Balkon, abends Dinner auf der Terrasse: Freifläche wird zum Lebensstil.

Auch innen passt alles: klare Raumaufteilung, großzügiger Wohnbereich und ein stimmiger Neubau-Standard mit **Fußbodenheizung, elektrischer Außenbeschattung**, hochwertigen Materialien (u. a. **Echtholzparkett**) und wertiger Sanitärausstattung. Im Dachgeschoss sind zudem **Smart-Home/Alarmanlagen-Features** sowie eine **Klimavorbereitung** vorgesehen.

**Fazit:** Eine Wohnung, die sich größer anfühlt – weil die Terrasse den Unterschied macht.

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

**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