

**Moderne 4-Zimmer-Maisonette mit Terrasse & Grünblick
nahe Donau (1220 Wien)**



Objektnummer: 79

Eine Immobilie von Seraphar GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,53 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	9,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	569.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.355,41 €
Betriebskosten:	107,06 €
Heizkosten:	75,75 €
USt.:	25,86 €

Infos zu Preis:

Der KFZ-Stellplatz ist verpflichtend um zusätzlich € 16.000,- zu erwerben.

Provisionsangabe:

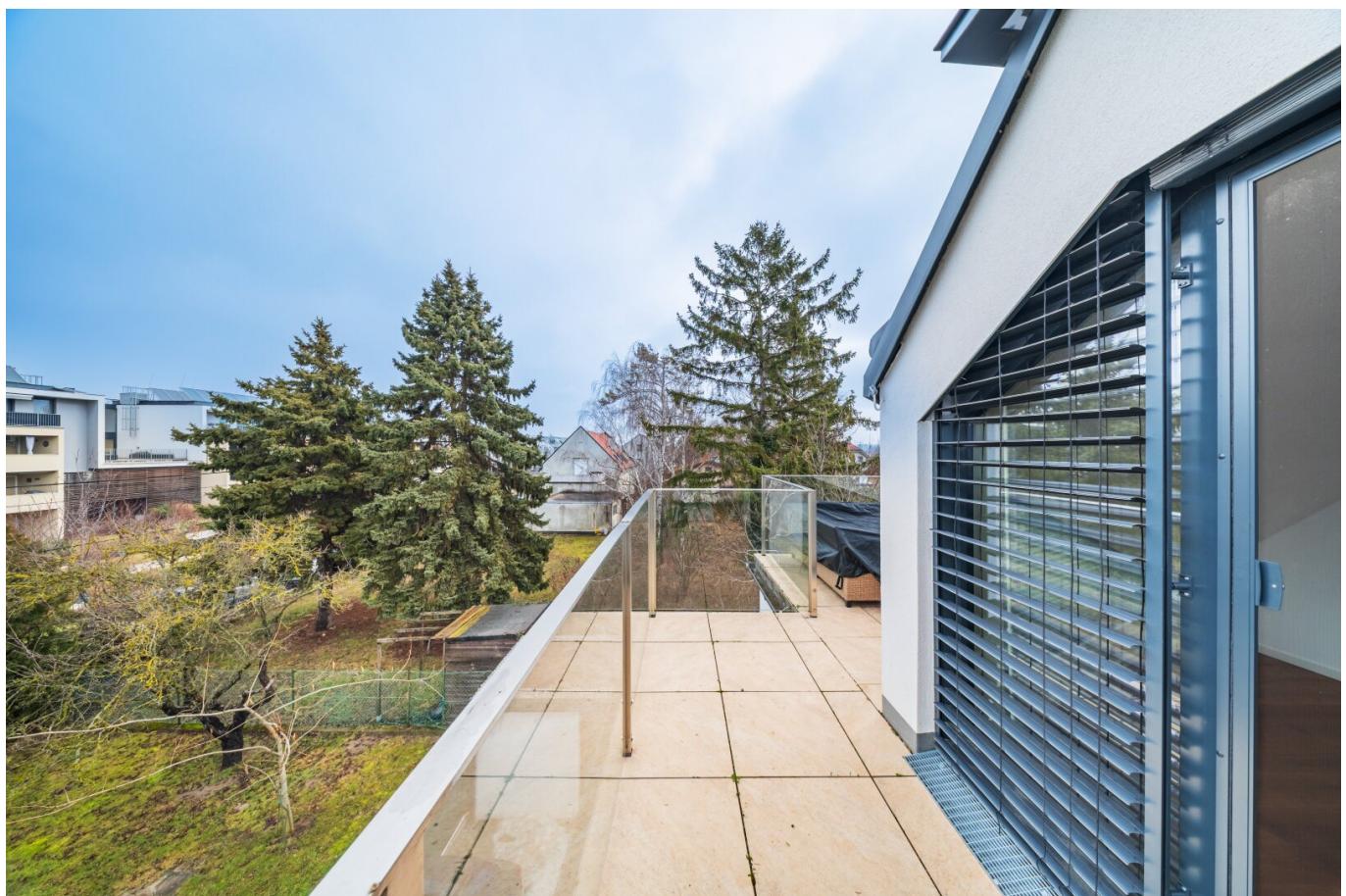
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

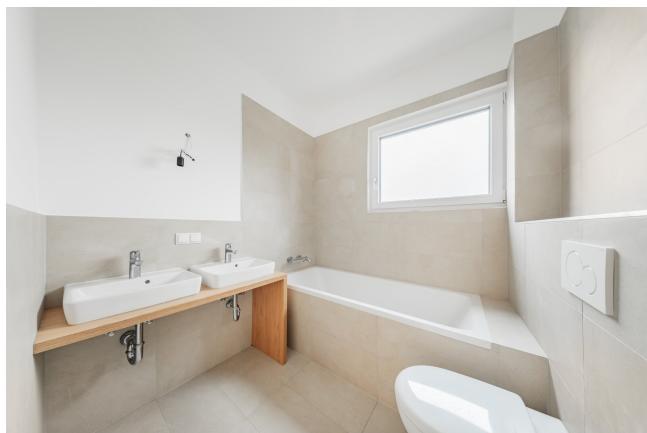
Ihr Ansprechpartner













KELLER

SERAPHAR

real estate & more advices
Sven Scherer
Sven.Scherer@seraphar.com
Unternehmerische Bewertungsberechnung für über
regionalen Immobilieninvestitionen in
1230 Wien
Treffpunkt Linz 19A12

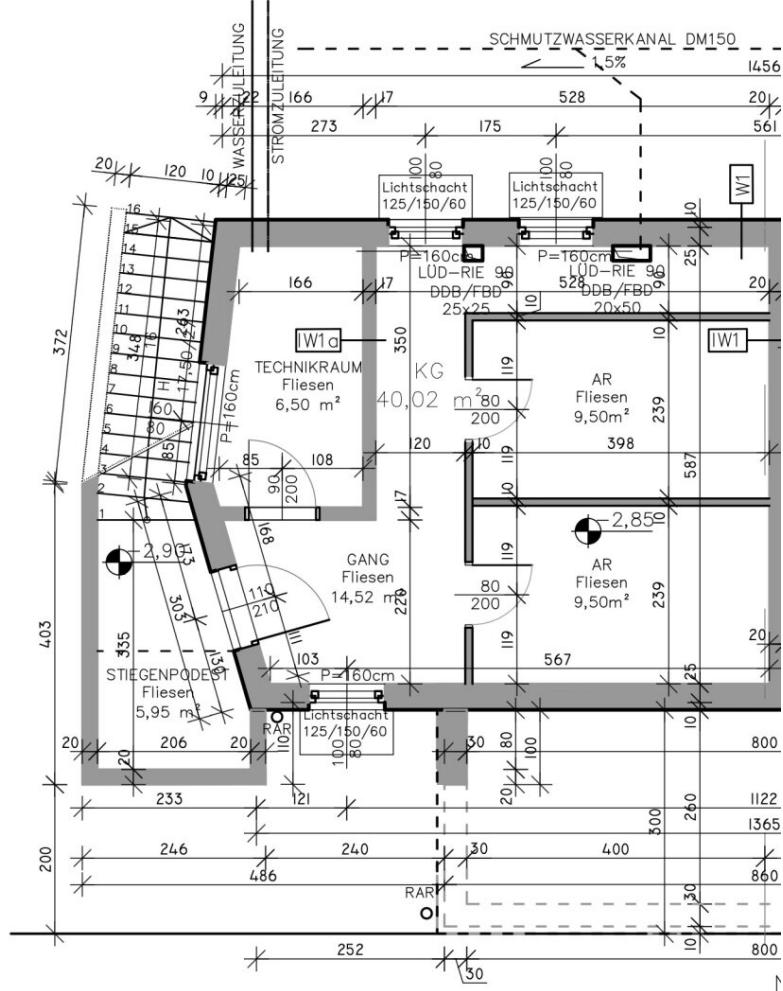
fimobilia

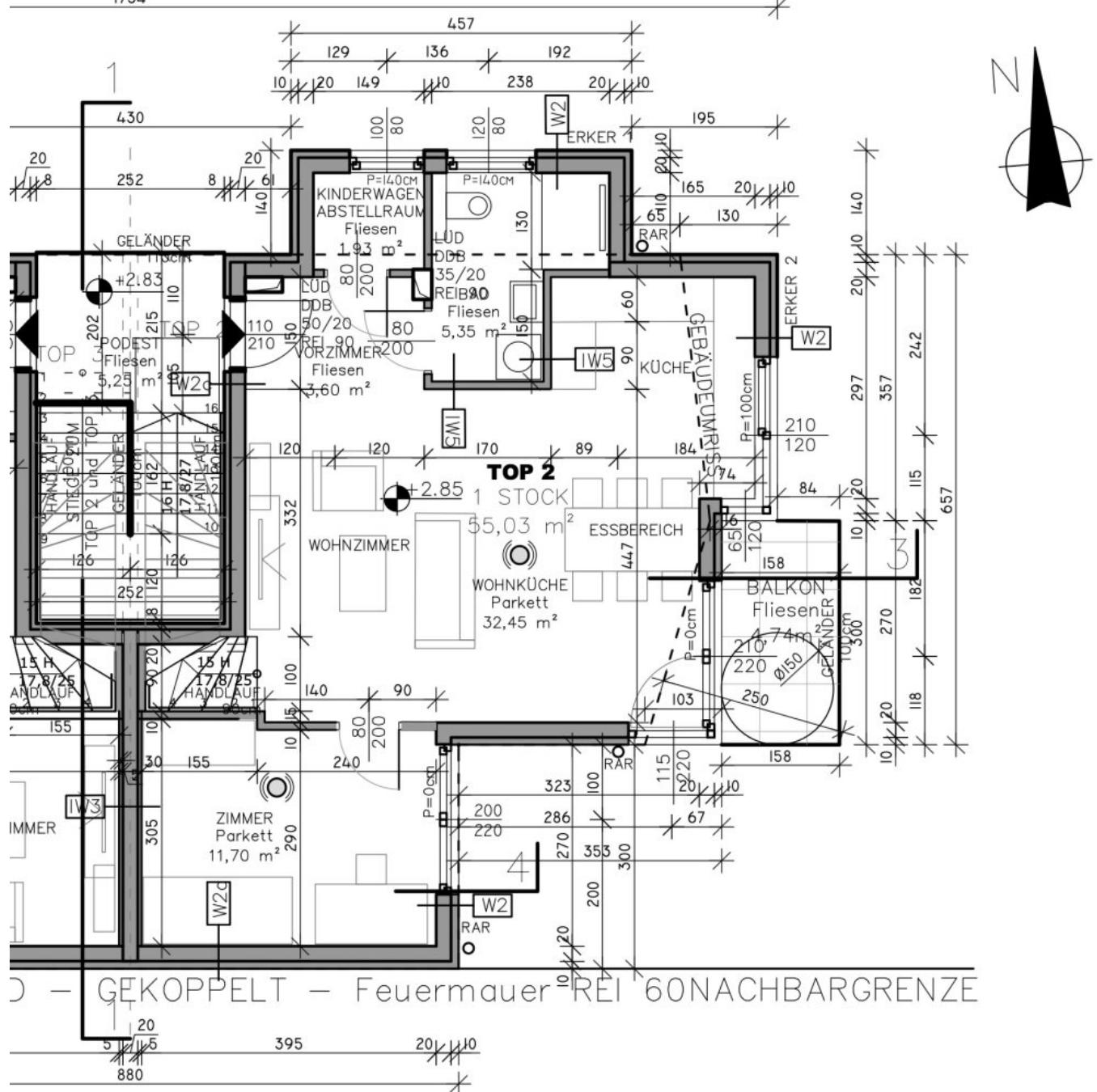
Den Anleger zu begleiten



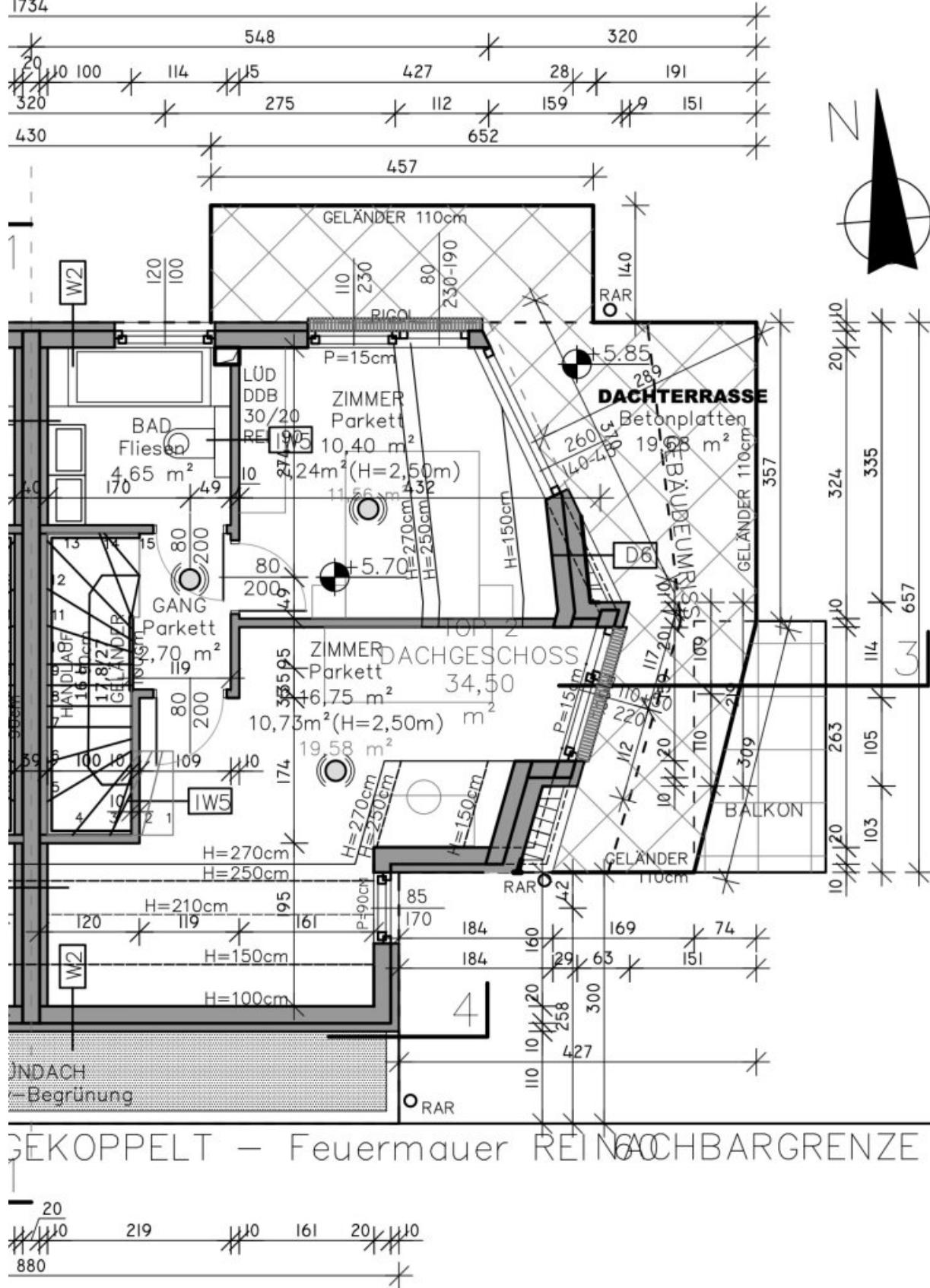
www.fimobilia.at

Kaufpreis der Immobilie		rl. €	588.000,-
Kaufherrenkosten		rl. 30%	176.400,-
Dienstleistungskosten		rl. 10%	58.800,-
Ertragsgesicherte Eigentumsrent		rl. 3,9%	23.234,-
Nebenkosten und Abgaben inkl. Freihandelszoll		rl. 0,5%	2.940,-
Marktpreise		rl. 0,02%	26.160,-
Gesamtkosten (ohne Sicherung, Elektroanlag)			20,36% € 615.400,-
Eigentumsverpflichtungen			476.190,-
Fixe Nutzungsvorbehalt		rl. 2%	24.320,-
Bauherbergungsgebot		3,00%	14.225,-
Abholungsteuer		3,00%	3.465,-
Kontrollabgangsgeb. (1. Quartal)		3,00%	26,-
Umsatzsteuer (1. Quartal, Grundbahn)		1,000,-	
Gesamtkosten (OHV, Steuer & Zinsen)			617.400,-
Kostendeckung			100%
Wertig. Sicherstellung Ertragsgesicherte & Nichtertragsgesicherte abgleichen			420
Verwendbarste nominelle Rate			3,100%
€ 1.946,32			3,034%

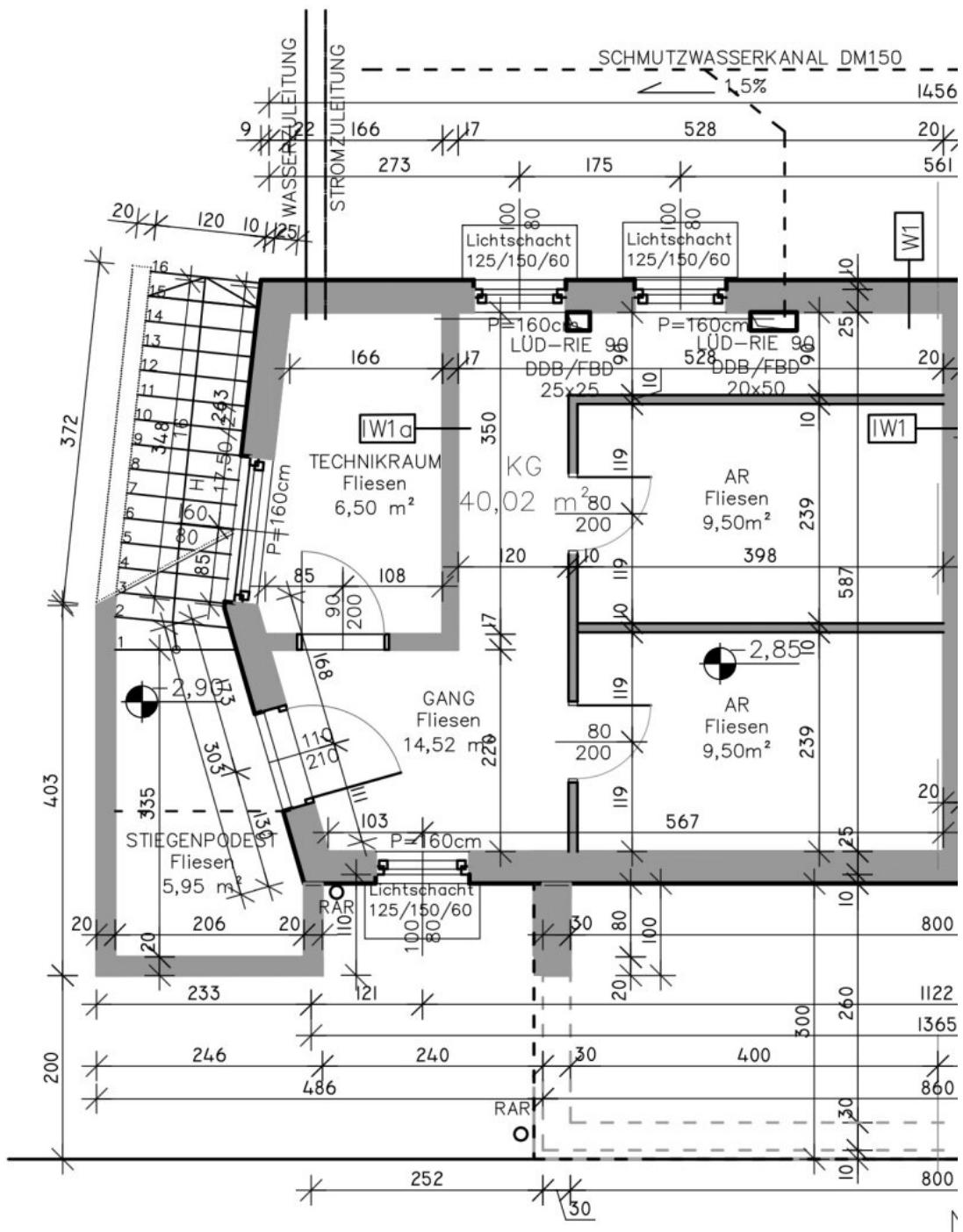




1734



KELLER



Objektbeschreibung

Diese moderne **Maisonettewohnung** befindet sich in ruhiger Lage im 22. Bezirk und bietet auf **ca. 90 m² Wohnfläche** eine durchdachte Raumaufteilung über zwei Ebenen. Die Aufteilung über zwei Etagen schafft spürbar mehr Privatsphäre: unten Wohnen/Kochen, oben Rückzugsräume.

Der **großzügige Wohnbereich mit großen Fensterflächen** sorgt für ein angenehmes Tageslichtgefühl und bildet gemeinsam mit dem angrenzenden Balkon den zentralen Lebensmittelpunkt. Die Terrasse im oberen Stockwerk, welche an zwei Zimmer angrenzt, bietet zusätzliche Außenfläche zum Entspannen.

Die Wohnung verfügt über insgesamt **vier Zimmer**, ein Bad mit Dusche und WC sowie ein Bad mit Badewanne und WC. Sie eignet sich **ideal für Paare oder kleine Familien**, die modernes Wohnen mit Außenflächen in **ruhiger Umgebung** schätzen.

Ausgestattet ist die Immobilie unter anderem mit **Fußbodenheizung, moderner Haustechnik** sowie einer **energieeffizienten Luftwärmepumpe**. Das Gebäude wurde 2022 errichtet, die Wohnung ist sofort beziehbar.

Ein KFZ-Stellplatz wird verpflichtend um zusätzlich € 16.000,- miterworben.

Für wen ideal?

Ideal für Paare mit Homeoffice, junge Familien oder Alle, die moderne Neubauqualität mit echter Ruhe kombinieren möchten.

Ausstattung im Überblick:

- Modern ausgestattete Badezimmer
- Zeitlose, **maßgefertigte Küche inkl. Küchengeräte im Wert von ca. € 20.000,- inkludiert**
- Großzügige Fensterflächen für helle Wohnräume
- **Fußbodenheizung mit Külfunktion** über Luftwärmepumpe

- Zeitgemäße Haustechnik
- 3-fach verglaste **Kunststoff-Alu-Fenster mit elektrischen Raffstores und Insekteneschutz**
- **Teilmöbliert:** Wäschetrockner, Einbauschrank und Sideboard (Wohnzimmer) inkludiert.
- Gepflegtes Stiegenhaus und Allgemeinflächen
- Zugeordneter **KFZ-Stellplatz (zzgl. € 16.000)**
- Abstellraum sowie **geräumiges Kellerabteil (ca. 10 m²)** für zusätzlichen Stauraum

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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap