

## WOHNEN AM PARK



**Objektnummer: 1939/164869**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	37,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,38 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 22,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	202.400,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.459,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Schwabe**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien



[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.

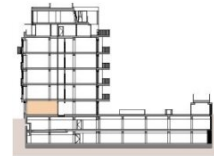
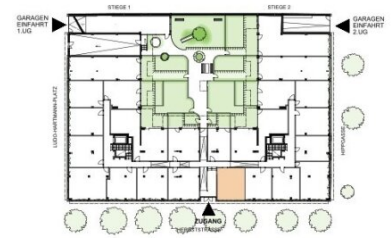




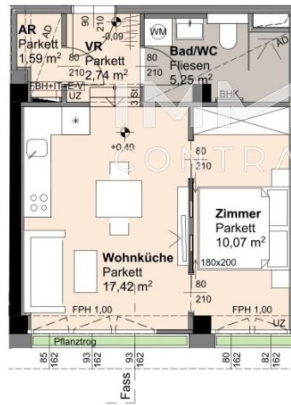


# HERBSTSTRASSE 6-10

## A-1160 WIEN



Top 2/10

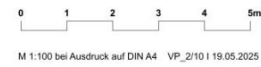


Top 10	Stiege 2
ERDGESCHOSS	2 ZIMMER
Wohnnutzfläche	ca. 37,07 m <sup>2</sup>
ER	ca. 1,38 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 2,75 m
Raumhöhe Unterzug	ca. 2,62 m
Raumhöhe A.D.	ca. 2,60 m



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weiters Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie. Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

- AD Abgehängte Decke
- AR Abstellraum
- BHK Badezimmerheizkörper
- WM Waschmaschine
- UZ Unterzug
- EV Elektroventilator
- FBHV Fußbodenheizungsverteiler
- LV Leerverrohrung für autom. Türöffner
- FPH Fertiggaraphöhe (43cm Türschwelle)
- RR Regentalföhre
- RH Raumhöhe
- GH Geländerhöhe
- SR Schrankraum
- VR Vorraum
- TA Taster für autom. Türöffner



M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4 VP\_2/10 | 19.05.2025

# Objektbeschreibung

## Vermittlung – Finanzierung – Vermietung

Die Vorsorgewohnungen im Projekt Wohnen am Park – Urbanes Leben mit Grünblick sind eine attraktive Möglichkeit um für die eigene Zukunft vorzusorgen – Sicherheit für mehrere Generationen garantiert!

In ruhiger Lage, eingebettet in eine verkehrsberuhigte Sackgasse direkt am idyllischen Arik-Brauer-Park, entsteht ein exklusives Wohnprojekt mit rund 150 hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit Naturnähe verbinden möchten. Die smart geplanten Wohnflächen von ca. 30 m<sup>2</sup> bis 130 m<sup>2</sup> bieten für jede Lebensphase das passende Zuhause.

- \* Solide, attraktive Renditen
- \* Sicherer Vermögenswert durch Eintragung ins Grundbuch, voraussichtlich konstante Wertsteigerung über einen Betrachtungszeitraum von mehreren Jahren
- \* Regelmäßige Mieteinnahmen – Inflationsschutz dank jährlicher Indexierung
- \* Zahlreiche steuerliche Vorteile
- \* Variabler Eigenmitteleinsatz

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung und stellen einen Kontakt zu unseren Kooperationspartnern her.

Ein Prozess – Ein Ansprechpartner

Damit die gesamte Abwicklung zeit- und kostensparend abläuft, bieten wir Ihnen eine

umfassende Rundumbetreuung:

1. Individuelle Bedarfsanalyse und Beratung– somit werden wir Ihren persönlichen Bedürfnissen gerecht.
2. Anschaffung über Ihren IMMOcontract-Berater – wir kümmern uns um die Abwicklung des Kaufs.
3. Finanzierung über unsere Kooperationspartner – gemeinsam bieten wir Ihnen attraktive Finanzierungslösungen.
4. Vermietung durch Ihren IMMOcontract-Berater – wir finden für Sie geeignete, bonitätsstarke Mieter.

Der korrespondierende Eigennutzerpreis beträgt EUR 217.300,-.

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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf [www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)

IMMO einen Besuch wert.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap