

**Provisionsfreier Preishammer bei Alte Donau | U1 |
Donauzentrum | sonnig helle Terrassenwohnung sofort
beziehbar**



Objektnummer: 16787

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2018
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,00 m ²
Nutzfläche:	62,58 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,10 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,60 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	298.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Ringsmuth

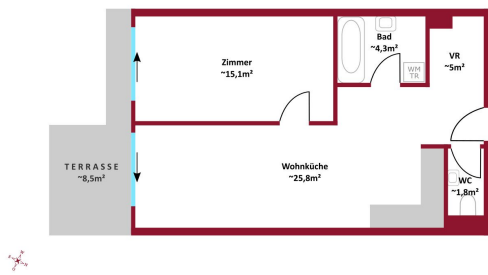
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien











Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung!

Alexander Ringsmuth
IMMOBILIEN

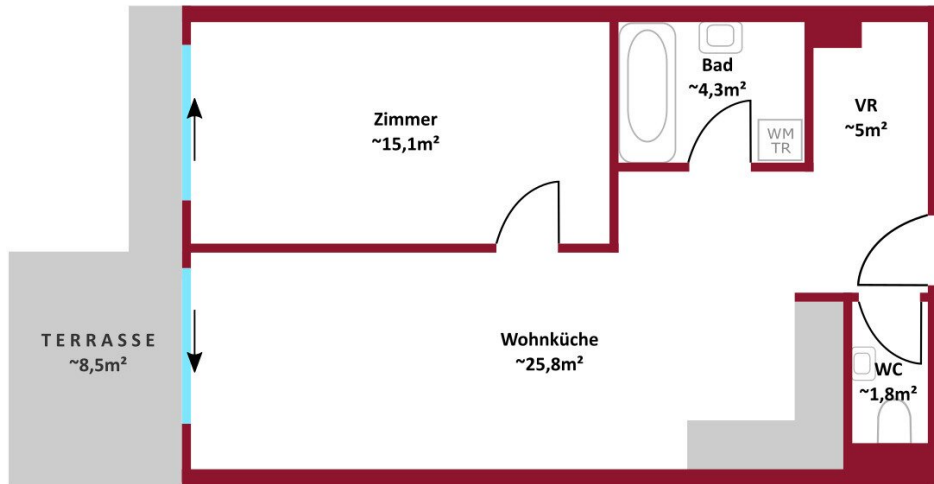
FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL!

Kaufpreis	300.000,-- EUR
Kaufnebenkosten	30.000,-- EUR
Abzgl. Eigenmittel	30.000,-- EUR
Gesamtkreditbetrag	270.000,-- EUR

Laufzeit in Jahren	47,5	40	30	20
Monatliche Rate €	903,95	980,61	1.151,48	1.509,61



Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.



Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI! Diese wunderschöne und **äußerst helle 2-Zimmer-Wohnung im 2. Liftstock** des 2019 fertiggestellten Hauses liegt unweit des **Donauzentrums Kagran, der Alten Donau und der Uno City.**

Wohnzimmer als auch Schlafzimmer sind mit Echtholzparkett und großen Schiebetüren ausgestattet und von beiden Zimmern gelangt man auch auf die große südwest-ausgerichtete Terrasse. Außenrolläden sorgen für vollkommene Beschattung und Verdunkelungsmöglichkeiten. Die vollwertige Küche ist mit einem Ceranfeld, Geschirrspüler, Backrohr, Dunstabzug und einer Kühl-Gefrierkombi ausgestattet. Alle Geräte sind neuwertig! Das **Badezimmer ist mit einer Wanne, einem Waschbecken und Waschmaschinenanschluss** ausgestattet. Ein praktisches, **separates Kellerabteil** gehört ebenfalls zur Wohnung.

Die Wohnung ist möbliert und kann auch so übernommen werden. Unter anderem ist sie ausgestattet mit einem großen Wandschrank und einem Doppelbett im Schlafzimmer, einem Esstisch mit 4 Stühlen und einigen weiteren Schränken. Im Badezimmer befinden sich eine Waschmaschine und ein Trockengerät.

Thema Baurechtsgrund: Manche Menschen sagen **voreilig:** "ich kaufe keine Eigentumswohnung auf Baurechtsgrund". **Allerdings sollte man folgendes Überdenken:** Man kann getrost sagen, dass die meisten Grundstücke rund um und nahe der "Alten Donau" dem Stift Klosterneuburg gehören. Möchte man also die **vielen Vorteile der herrlichen Lage rund um der "Alten Donau"** genießen und hier wohnen, wird man nur schwer und vereinzelt Eigentumswohnungen finden, die **nicht** auf Baurechtsgrundstücken errichtet wurden. Und wenn, dann sind diese Wohnungen in der Anschaffung um einiges teurer als Eigentumswohnungen auf Baurechtsgründen.

Weitere Überlegungen: Die Restlaufzeit des Baurechtes beträgt aktuell **ca. 90 Jahre, das sind 3 Generationen!** ...und im Gegensatz dazu beträgt die **durchschnittliche Lebensdauer eines Wohngebäudes in der Regel 80 Jahre!**

FÜR ANLEGER BEI VERMIETUNG DER WOHNUNG: Der größte steuerliche Vorteil beim Baurecht: Anders als beim Kauf von Eigentum auf Eigengrund, entfallen die Kosten für das Grundstück, da dieses nur "gepachtet" wird. Da der Grund und Boden nicht abgeschrieben werden darf, können Sie bei einem Baurechtsgrund **100 % der Anschaffungskosten für das Gebäude** steuermindernd abschreiben.

Abschreibungssätze (AfA) in Österreich bei **Vermietung zu Wohnzwecken:** Die lineare Abschreibung beträgt **1,5 %** pro Jahr.

Es spricht also nicht immer und auch nicht alles gegen einen vernünftigen Kauf einer

Eigentumswohnung auf Baurechtsgrund! Zudem ist diese Wohnung provisionsfrei!

Diese Eigentumswohnung befindet sich auf einem Baurechtsgrundstück des Stiftes Klosterneuburg, der monatliche Baurechtszins beträgt € 81,-- und die monatlichen Betriebskosten inklusive Reperatur- und Instandhaltungsrücklage € 206,--

Beschreibung:

- Vorzimmer
- Wohnzimmer mit offener Küche, ca. 26 m² (moderne, neue Ausstattung und Echtholzparketten)
- großes Schlafzimmer mit ca. 15,1m²
- Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- getrennt begehbares WC
- Terrasse (ca. 8,5 m²)
- Außenrollläden
- Fußbodenheizung
- Gegensprechanlage, Lift
- Keller ca. 2,1m²
- Fahrrad- und Kinderwagenraum

Genießen Sie Ihre Freizeit an der alten Donau. Die Alte Donau in Wien ist der Meeting Point schlechthin und schnell für Sie erreichbar. **Zahlreiche Sportmöglichkeiten, schöne Badestrände, Bootfahren, Schwimmen, Segeln und sogar Fischen** im altherwürdigen Donaugewässer, hervorragende **Gastronomie - genießen Sie Ihre Freizeit** ohne lange Anfahrtswege an der Alten Donau!

Ein weiteres besonderes Plus der Wohnung ist die Lage **unweit zum Donauzentrum und zur U1**. Diese bringt Sie in kurzer Zeit ins Zentrum von Wien. Die **Straßenbahnlinie 25 und der Bus 93A** bleiben unmittelbar vor der Haustüre stehen. Das Donauzentrum ist ein Shoppingcenter der Extraklasse. Auf mehreren Etagen werden (fast) alle kulinarischen Wünsche erfüllt: ob Business-Lunch oder schneller Burger, asiatische, italienische oder traditionelle Wiener Küche, exklusive Bars und Lounges. Darüber hinaus finden sie eine Vielzahl an Shops und Services. Das Angebot reicht von der Bäckerei bis zum Supermarkt, von der Drogerie bis zum Reisebüro. Im CINEPLEXX DONAU PLEX erleben Sie den einzigen Lase IMAX-PROJEKTOR von Österreich auf einer rund 240 m2 großen Leinwand! Das Ärztezentrum rundet das Angebot perfekt ab.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

U-Bahn: U1 „KAGRAN“ bzw. Alte Donau

Straßenbahn: Linie 25

Bus: 26 A, 27 A, 93 A, 94 A

Anfragen bitte direkt an Herrn Alexander Ringsmuth: ar@ringsmuth.at bzw. +43 676 842 055 100

Energieausweis:

Der Heizwärmebedarf beträgt 36,60 kWh/m²a, welcher der Klasse B entspricht.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap