

**TRIPLE Anlage | Vorsteuerabzug möglich | Netto ab €
437.500 | 20 m² Balkon**



Objektnummer: 6268/232

Eine Immobilie von ImmoLöwin GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,62 m ²
Heizwärmebedarf:	A 23,39 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	525.000,00 €
Betriebskosten:	241,94 €
USt.:	24,19 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Anton Iakovlev

ImmoLöwin GmbH
Haaderstraße 42
2103 Langenzersdorf

H +4369910664010

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







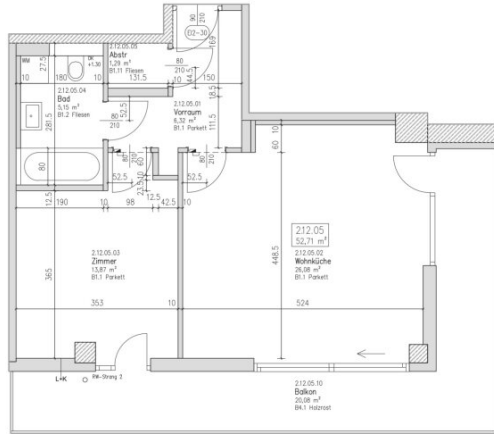








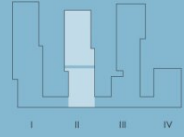




Planstand 11.06.2021 - BESTANDSPLANUNG - Geländerhöhe ca. 1.10m - Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind Naturmaße zu nehmen

TRIIIPLE

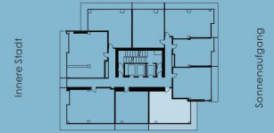
STADT. LAND. FLUSS.



TRIIIPLE — EBENE 12
TOP 2. 12. 05

Wohnfläche: 52.71 m²
Balkon: 20.08 m²
Loggia: —

Wiener Prater



Schneeberg



EIN PROJEKT VON:

ARE AUSTRIAN
REAL
ESTATE

SORAVIA
GROUP

Triiple Schnirchgasse 9 1030 Wien | triiple.at

Objektbeschreibung

TRIIIPLE – Kapitalanlage im 3. Bezirk | Vorsteuerabzug für Unternehmen möglich

ImmoLöwin GmbH bietet eine 2-Zimmer-Wohnung im TRIIIPLE als Anlageobjekt an – mit einer der niedrigsten Einstiegspreise pro Quadratmeter im gesamten Komplex.

Investmenthighlights:

- Kaufpreis brutto: € 525.000 | Netto (bei Vorsteuerabzug): € 437.500
- Wohnfläche: 52,71 m² | Großzügiger Südwestbalkon: 20,08 m²
- Gesamtnutzfläche inkl. Balkon: über 72 m²
- Niedrige monatliche Belastung: € 312,52 (inkl. Reparaturrücklage und USt.)
- Reparaturrücklage per 31.12.2024: € 241.833,93
- Energieausweis: HWB A (23,39 kWh/m²a) | fGEE A+ (0,69)
- Sofort verfügbar | Erstbezug 2021

Renditepotenzial (indikativ):

Bei einer marktüblichen Bruttomiete von € 28–31/m² ergibt sich:

- Monatliche Mieteinnahmen (brutto): ca. € 1.476–1.634 – Jährliche Bruttomieteinnahmen: ca. € 17.700–19.600 – Brutto-Rendite auf Nettokaufpreis: ca. 4,0–4,5 % – Netto-Rendite nach Betriebskosten: ca. 3,2–3,6 %

Vorsteuerabzug: Beim Erwerb durch eine Kapitalgesellschaft oder einen vorsteuerabzugsberechtigten Unternehmer reduziert sich der effektive Kaufpreis auf € 437.500 netto. Die enthaltene Umsatzsteuer von € 87.500 kann als Vorsteuer geltend gemacht werden. Dies ergibt einen Quadratmeterpreis von ca. € 8.300 netto — einer der attraktivsten Werte im gesamten TRIIIPLE-Komplex.

Die Wohnung umfasst:

- Heller Wohnraum mit offener Küche (Fliesen & Parkett) – Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon – Badezimmer mit Badewanne und WC – Praktischer Abstellraum – Südwestbalkon

(20,08 m²) — Abendsonne bis zum Sonnenuntergang – Kellerabteil (2,62 m²)

Standortvorteile für Mieter und Anleger:

Das TRIIIPLE ist besonders gefragt bei Diplomaten, UNO-Mitarbeitern und internationalen Fachkräften — eine stabile Mieternachfrage in einem der markantesten Wohnprojekte Wiens. Der Standort bietet:

– U3 Schlachthausgasse: 3 Gehminuten – Grüner Prater: 5 Gehminuten – Stephansplatz (U3 direkt): ca. 10 Minuten – Flughafen Wien: ca. 15 Minuten mit dem Auto – Rooftop-Pool, Concierge, Bibliothek, Eventküche

Nebenkosten:

– Grunderwerbsteuer: 3,5 % – Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 % – Käuferprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. – Vertragserrichtungskosten: nach Vereinbarung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Kontakt

Elena Iakovleva Immobilienmaklerin und Geschäftsführerin ImmoLöwin GmbH +43 699 109 750 30 iakovleva@immoloewin.com www.immoloewin.com

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap