

Besondere Immobilienmöglichkeit mit langfristiger Perspektive



Objektnummer: 680

Eine Immobilie von Dax- Immo e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,83 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Keller:	2,86 m ²
Heizwärmebedarf:	B 42,86 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	400.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.308,95 €
Betriebskosten:	271,23 €
USt.:	32,93 €
Infos zu Preis:	

Die Rücklage für Wohnungen und Garage sind eine Schätzung per 1. Dezember 2025

Provisionsangabe:

14.400,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

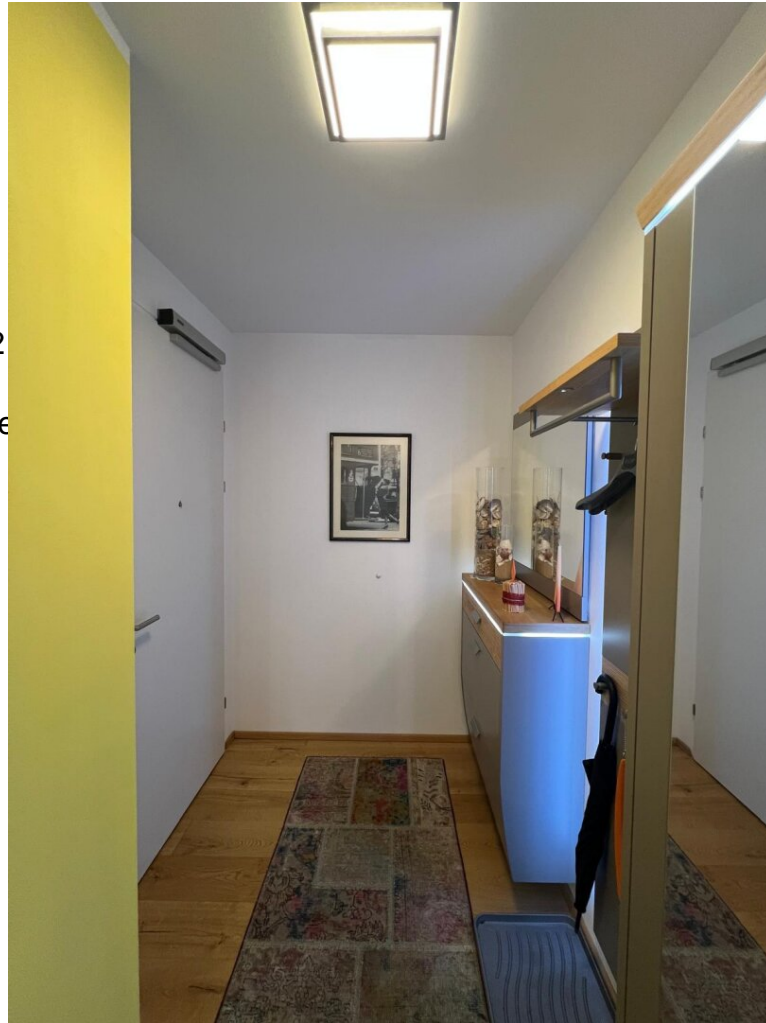


Mag. Nadia Dax

Dax- Immo e.U.
Billrothstrasse 50/8
1190 Wien

T +43 664 833 6172

Gerne stehe ich Ihnen
zur Verfügung.



termin zur





















Objektbeschreibung

Dachgeschosswohnung mit Terrassen in 1160 Wien – Immobilienwerb mit Wohnrecht auf 20 Jahre

Dieses Exposé informiert über eine besondere Immobilienkonstellation mit transparent offengelegten Rahmenbedingungen. Es handelt sich nicht um eine sofort frei verfügbare Wohnung, sondern um einen langfristig gedachten Immobilienwerb mit vertraglich geregelter und grundbücherlich abzusicherndem Wohnrecht.

Die Eigentümerseite denkt einen Verkauf der Wohnung an, möchte jedoch weiterhin in ihrem Zuhause bleiben. Vorgesehen ist daher ein Wohnrecht beziehungsweise eine vergleichbare rechtliche Ausgestaltung, die im nächsten Schritt sorgfältig geprüft, vertraglich fixiert und grundbücherlich abgesichert werden soll.

Der derzeit angedachte Zeitraum beträgt **20 Jahre**. Der angedachte Kaufpreis von € **400.000,00** ist daher nicht als klassischer Marktpreis für eine sofort frei verfügbare Wohnung zu verstehen, sondern im Zusammenhang mit dieser besonderen Struktur, dem aufgeschobenen Nutzungsrecht und dem langfristigen Planungshorizont.

Zur besseren Einordnung der Größenordnung: In der näheren Umgebung wird derzeit eine neu gebaute Wohnung mit ca. 98 m² Wohnfläche, ohne Garagenplatz, um € **864.200,00** angeboten. Dieser Vergleich ersetzt keine Bewertung, zeigt jedoch den Unterschied zwischen einer sofort frei verfügbaren Neubauwohnung und einem langfristig strukturierten Erwerbsmodell.

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine neuwertige Dachgeschosswohnung im **2. Dachgeschoss** mit ca. **92,83 m² Wohnfläche**, vier Zimmern, zwei Terrassen, einer großzügigen Dachterrasse sowie einem Stellplatz.

Die Wohnung überzeugt durch ihre helle, moderne Ausführung, eine gut nutzbare Raumstruktur und außergewöhnlich attraktive Freiflächen. Gerade in urbaner Lage stellen die Terrassen einen besonderen Mehrwert dar: Sie erweitern den Wohnraum nach außen und schaffen jene Wohnqualität, die langfristig gefragt bleibt.

Der Käufer erwirbt die Immobilie bereits heute. Die tatsächliche Nutzung ist jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich. Durch den angedachten Zeitraum von 20 Jahren entsteht ein klarer, vertraglich definierter Planungshorizont.

Diese Konstellation kann insbesondere für Käuferinnen und Käufer interessant sein, die nicht auf eine sofortige Eigennutzung angewiesen sind, sondern langfristig denken – etwa im Hinblick auf eine spätere familiäre Nutzung, eine Immobilie für Kinder oder als Alternative zu

einer klassischen Anlagewohnung mit laufender Vermietung.

Der besondere Reiz liegt nicht in der kurzfristigen Verfügbarkeit, sondern im Erwerb einer hochwertigen Wiener Immobilie zu klar definierten Rahmenbedingungen, mit langfristiger Perspektive und rechtlicher Absicherung.

Im nächsten Schritt wären insbesondere folgende Punkte sorgfältig zu prüfen und vertraglich sauber zu regeln: die konkrete Ausgestaltung des Wohnrechts, dessen grundbücherliche Absicherung, der fixierte Zeitraum, die laufenden Kosten, Erhaltungsfragen sowie die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für beide Seiten.

Damit richtet sich dieses Angebot an Interessenten, die eine Immobilie nicht nur nach der sofortigen Nutzung, sondern nach Substanz, Lage, Struktur und langfristiger Perspektive beurteilen.

Für weitere Fragen kontaktieren Sie bitte **Mag. Nadia Dax** unter **0664 833 6172** oder **office@dax-immo.at**.

Besichtigungen können wir nach Vereinbarung auch abends, Samstags & Sonntags vornehmen!

Hinweis:

Der guten Ordnung halber wird darauf hingewiesen, dass alle Angaben auf Informationen des Abgebers oder ihm beauftragten Dritten beruhen. Wir übernehmen keine Gewähr/Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Gutachten oder Ausweise zu den technischen Anlagen wurden nicht vorgelegt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap