

**TRIIIPLE | Nie bewohnt | 20 m² Südwestbalkon |
Vorsteuerabzug möglich**



Objektnummer: 6268/236

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.







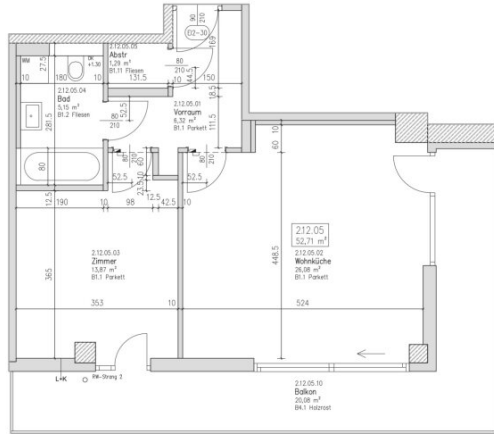








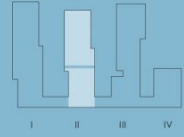




Planstand 11.06.2021 - BESTANDSPLANUNG - Geländerhöhe ca. 1.10m - Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind Naturmaße zu nehmen

TRIIIPLE

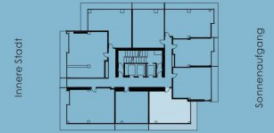
STADT. LAND. FLUSS.



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

Trillple Schnirchgasse 9 1030 Wien | trillple.at

Objektbeschreibung

52 m² Wohnung + 20 m² Balkon — über 72 m² Gesamtnutzfläche im TRIIPLE

ImmoLöwin GmbH bietet eine sofort beziehbare 2-Zimmer-Wohnung im TRIIPLE (Tower II, Schnirchgasse 11) an — im 12. Stock mit freiem Südwestblick und einem der größten Balkone im gesamten Komplex.

Was diese Wohnung von anderen im TRIIPLE unterscheidet:

– **Nie bewohnt — Neubau-Zustand:** Die Wohnung wurde seit der Fertigstellung 2021 nicht bezogen. Böden, Sanitär, Küche, Fensterdichtungen — alles im Originalzustand, ohne Gebrauchsspuren. Sie kaufen eine Bestandswohnung zum Bestandspreis, beziehen aber eine Wohnung in Erstbezugsqualität – **20 m² Südwestbalkon** — Abendsonne bis zum Sonnenuntergang, mehr als doppelt so groß wie bei vergleichbaren Wohnungen im Komplex – **Niedrigste monatliche Belastung im Segment:** € 312,52 inkl. Reparaturrücklage und USt. (zum Vergleich: ähnliche Wohnungen im Komplex liegen bei über € 450/Monat) – **Vorsteuerabzug möglich:** Beim Erwerb durch eine Kapitalgesellschaft oder vorsteuerabzugsberechtigten Unternehmer reduziert sich der Kaufpreis auf € 437.500 netto — ein Quadratmeterpreis von ca. € 8.300 – **Energieausweis A / A+** (HWB 23,39 | fGEE 0,69) — niedrige Heizkosten, nachhaltig gebaut – **Reparaturrücklage: € 241.833** (per 31.12.2024) — gesunde Substanz, keine Sonderumlagen absehbar

Die Wohnung:

– Heller Wohn-/Essbereich mit offener Küche (Fliesen & Parkett) – Separates Schlafzimmer – Badezimmer mit Badewanne und WC – Abstellraum auf der Etage – Südwestbalkon (20,08 m²) mit Blick Richtung Prater – Kellerabteil (2,62 m²)

Der 12. Stock — bewusst gewählt:

Hoch genug für freien Blick und ruhiges Wohnen, niedrig genug für schnellen Liftzugang und weniger Windexposition als in den oberen Etagen. Die Südwestausrichtung garantiert Nachmittags- und Abendsonne auf dem Balkon — ideal für alle, die den Freiraum tatsächlich nutzen möchten.

Das TRIIPLE — was Mieter und Eigentümer schätzen:

– Rooftop-Pool, Concierge, Bibliothek, Eventküche – U3 Schlachthausgasse: 3 Gehminuten – Grüner Prater: 5 Gehminuten – Stephansplatz (U3 direkt): ca. 10 Minuten – Flughafen Wien: ca. 15 Minuten mit dem Auto – Heiz- und Kühlsystem mit Flusswasser des Donaukanals — ressourcenschonend

Das TRIIPLE ist besonders gefragt bei Diplomaten, UNO-Mitarbeitern und internationalen Fachkräften — stabile Mieternachfrage für Anleger.

Für Anleger — Renditepotenzial (indikativ):

Bei marktüblicher Bruttomiete von € 28–31/m²: – Monatliche Mieteinnahmen: ca. € 1.476–1.634
– Brutto-Rendite auf Nettokaufpreis (€ 437.500): ca. 4,0–4,5 % – Netto-Rendite nach Betriebskosten: ca. 3,2–3,6 %

Eckdaten:

– Kaufpreis: € 525.000 (brutto) | € 437.500 (netto bei Vorsteuerabzug) – Enthaltene USt.: € 87.500 – Wohnfläche: 52,71 m² | Balkon: 20,08 m² | Keller: 2,62 m² – Etage: 12. OG | Zimmer: 2 | Baujahr: 2021 | Erstbezug – Betriebskosten: € 312,52/Monat (inkl. RRL und USt.) – Nutzungsart: Eigentum, Anlage | Beziehbar: sofort

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