

**TRIIIPLE | Nie bewohnt | 20 m<sup>2</sup> Südwestbalkon |  
Vorsteuerabzug möglich**



**Objektnummer: 6268/238**

**Eine Immobilie von ImmoLöwin GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,62 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,39 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	499.999,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	241,94 €
<b>USt.:</b>	24,19 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Anton Iakovlev**

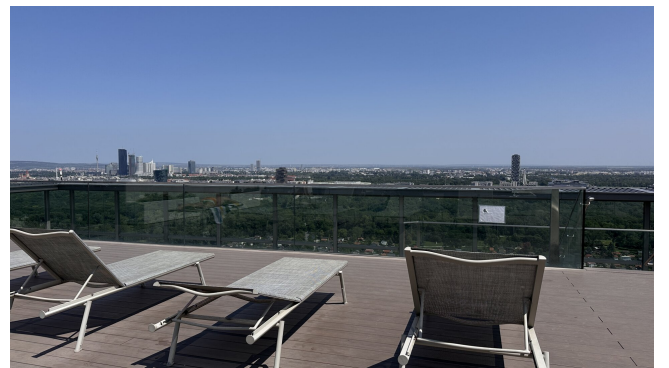
ImmoLöwin GmbH  
Haaderstraße 42  
2103 Langenzersdorf

H +4369910664010

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







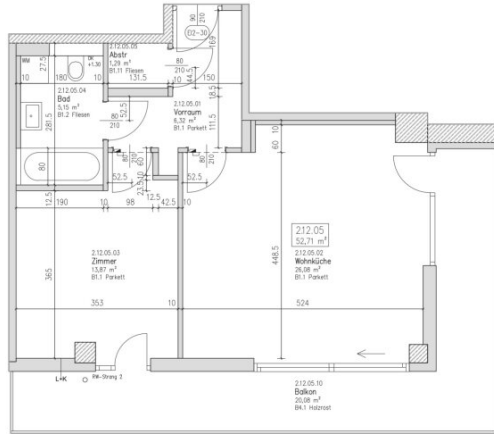








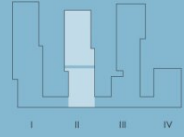




Planstand 11.06.2021 - BESTANDSPLANUNG - Geländerhöhe ca. 1.10m - Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind Naturmaße zu nehmen

# TRIIIPLE

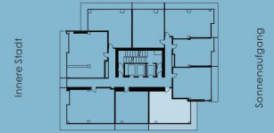
STADT. LAND. FLUSS.



TRIIIPLE — EBENE 12  
TOP 2. 12. 05

Wohnfläche: 52.71 m<sup>2</sup>  
Balkon: 20.08 m<sup>2</sup>  
Loggia: —

Wiener Prater



EIN PROJEKT VON:

**ARE** AUSTRIAN  
REAL  
ESTATE

**SORAVIA**  
GROUP

Triiple Schnirchgasse 9 1030 Wien | triiple.at

## Objektbeschreibung

### 52 m<sup>2</sup> Wohnung + 20 m<sup>2</sup> Balkon — über 72 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 € 425.000 netto — ein Quadratmeterpreis von ca. € 8.060 – **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 m<sup>2</sup>) mit Blick Richtung Prater – Kellerabteil (2,62 m<sup>2</sup>)

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

### **Für Anleger — Renditepotenzial (indikativ):**

Bei marktüblicher Bruttomiete von € 28–31/m<sup>2</sup>: – Monatliche Mieteinnahmen: ca. € 1.476–1.634  
– Brutto-Rendite auf Nettokaufpreis (€ 425.000): ca. 4,2–4,6 % – Netto-Rendite nach Betriebskosten: ca. 3,3–3,7 %

### **Eckdaten:**

– Kaufpreis: € 510.000 (brutto) | € 425.000 (netto bei Vorsteuerabzug) – Enthaltene USt.: € 85.000 – Wohnfläche: 52,71 m<sup>2</sup> | Balkon: 20,08 m<sup>2</sup> | Keller: 2,62 m<sup>2</sup> – 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.

**Hinweis:** Die angegebenen Renditeberechnungen und steuerlichen Informationen dienen ausschließlich der unverbindlichen Erstinformation und stellen keine steuerliche, rechtliche oder finanzielle Beratung dar. Die tatsächliche steuerliche Behandlung hängt von den individuellen Verhältnissen des Erwerbers ab. Wir empfehlen, vor einer Kaufentscheidung einen Steuerberater oder Rechtsanwalt zu konsultieren. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers — für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

## **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