

## **NEUBAU 2024 | STADLAU | APARTEMENT FÜR TOURISTISCHE VERMIETUNG – TOP 1**



Wohn-/Essbereich

**Objektnummer: 2434/2265**

**Eine Immobilie von REMAX Vital - Wolfgang Stern Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Möbliert:                     | Voll                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Nutzfläche:                   | 38,99 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 1                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 31,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                           |
| Kaufpreis:                    | 211.500,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 64,33 €                          |
| USt.:                         | 6,43 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                  |

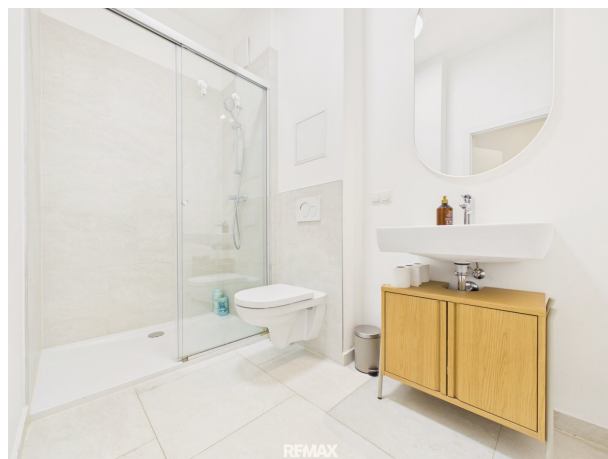
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel KIS**

REMAX Vital - Wolfgang Stern Immobilien e.U.  
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B  
2320 Schwechat

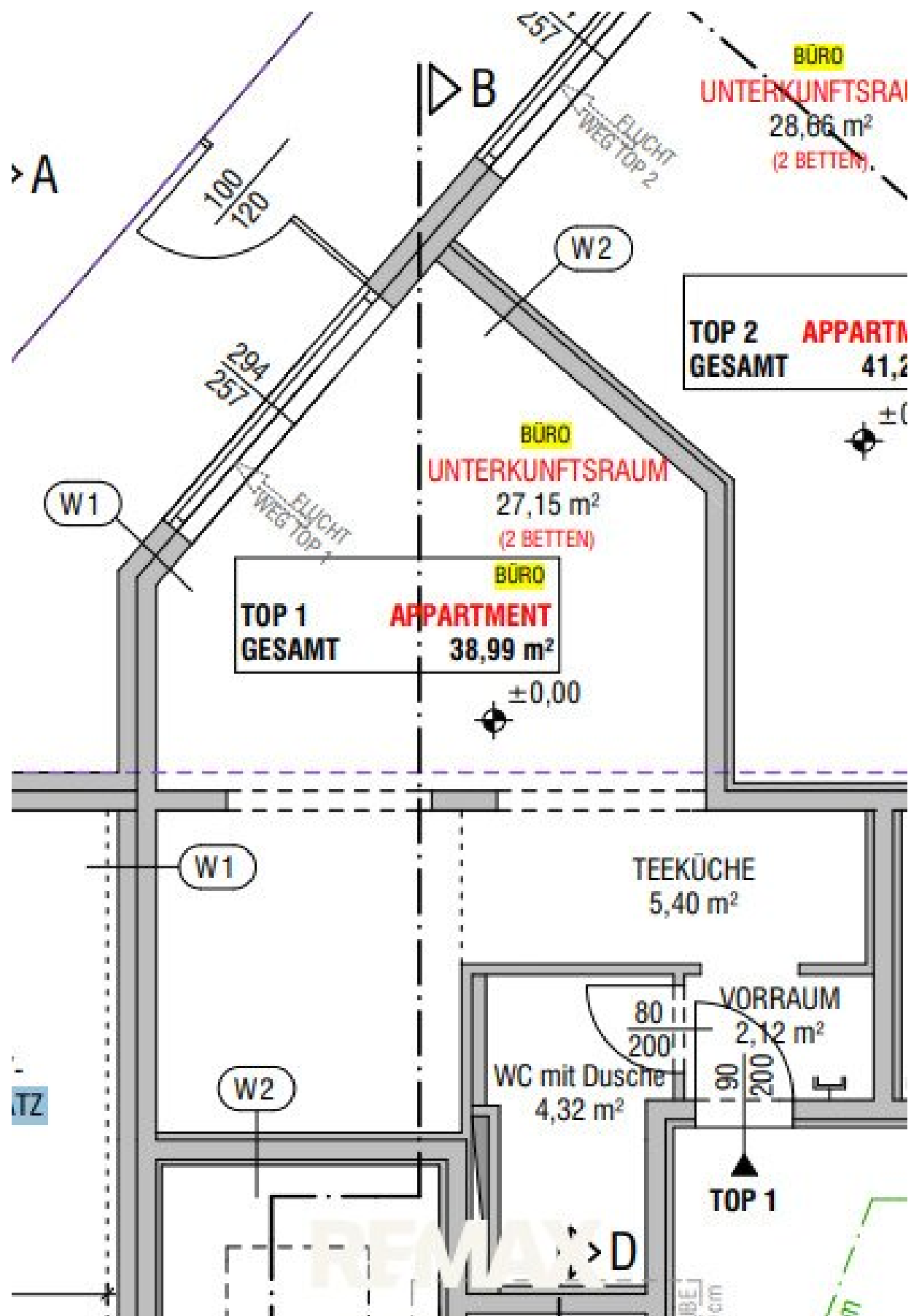












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein vollständig möbliertes Appartement im Erdgeschoss eines 2024 fertiggestellten Neubaus in Stadlau.

### NUTZUNG

- Im Nutzwertgutachten und in den zugrunde liegenden Plänen als Appartement mit Unterkunftsraum ausgewiesen
- Kurzfristige touristische Vermietung laut Wohnungseigentumsvertrag gestattet
- Derzeit touristisch vermietet
- Die bau- und gewerberechtlichen Voraussetzungen der beabsichtigten Nutzung sind vom Käufer gesondert zu prüfen

### RAUMAUFTEILUNG

- Unterkunftsraum: ca. 27,15 m<sup>2</sup>
- Kochnische: ca. 5,40 m<sup>2</sup>
- Dusche und WC: ca. 4,32 m<sup>2</sup>
- Vorraum: ca. 2,12 m<sup>2</sup>

### AUSSTATTUNG UND GEBÄUDE

- Vollständige Möblierung
- Fußbodenheizung
- Zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Außenliegender Sonnenschutz
- Lift
- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Gemeinschaftliche Dachterrasse mit ca. 154 m<sup>2</sup>
- Gepflegter Zustand mit üblichen Gebrauchsspuren
- Mehrere allgemeine PKW-Stellplätze stehen den Bewohnern nach Verfügbarkeit zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung.

#### KAUFPREIS UND LAUFENDE KOSTEN

- Kaufpreis ohne Vorsteuerabzug: € 235.000
- Anlegerpreis: € 211.500 netto zzgl. 20 % USt.
- Möbel- und Inventarablässe: zusätzlich € 12.000
- Betriebskosten: ca. € 70,77 brutto monatlich

- Rücklagenbeitrag: ca. € 5,85 monatlich

## HINWEIS ZU GOOGLE STREET VIEW

- Google Street View zeigt noch das frühere Gebäude, das nicht mehr existiert
- Die Inseratsfotos zeigen den aktuellen Neubau

## LAGE UND INFRASTRUKTUR

- Bahnhof Wien Erzherzog-Karl-Straße: ca. 220 m
- Haltestelle Vernholzgasse: ca. 240 m
- Bäckerei Ströck: ca. 240 m
- BIPA: ca. 290 m
- BILLA: ca. 300 m
- BILLA PLUS und Apotheke: ca. 350 m
- Sport & Fun Halle Donaustadt: ca. 400 m
- EUROSPAR: ca. 550 m
- U2-Station und Bahnhof Stadlau: ca. 700 m

- Restaurant Vorstadtliebe direkt gegenüber
- Donau Zentrum: ca. 13 Minuten öffentlich
- Wien Hauptbahnhof: ca. 20 Minuten öffentlich

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-vital.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-vital.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Maklerstelle frei: [office@remax-vital.at](mailto:office@remax-vital.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap