

NEUBAU-INVESTMENTPAKET: 5 WOHNUNGEN + 3 STELLPLÄTZ



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals

Objektnummer: 4356/568

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	339,00 m²
Zimmer:	13
Bäder:	5
WC:	5
Balkone:	8
Stellplätze:	3
Keller:	7,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	1.575.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.646,02 €
Provisionsangabe:	

56.700,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Ljupka Zanoni

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5





WIEN-SIMMERING • URBAN LIVING

2-ZIMMER-NEUBAUWOHNUNG MIT BALKON

TOP 6 • ERSTBEZUG • SOFORT BEZIEHBAR • SEHR RUHIGE WOHNSTRASSE



WOHNFLÄCHE	ZIMMER	ETAGE	KAUFPREIS
ca. 54 m ²	2	1. DACHGESCHOSS	€ 278.000

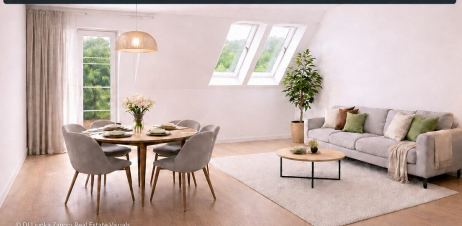




WIEN-SIMMERING • URBAN LIVING

2-ZIMMER-NEUBAUWOHNUNG MIT 2 BALKONEN

TOP 7 • ERSTBEZUG • SOFORT BEZIEHBAR • SEHR RUHIGE WOHNSTRASSE



WOHNFLÄCHE	ZIMMER	BALKONE	KAUFPREIS
ca. 51 m ²	2	2	€ 264.000



DI LJUPKA ZANONI
l.zanoni@realgoodliving.at

OBJEKTDDETAILS
www.realgoodliving.at/objektdetail/16498102

REALGOODLIVING • URBAN LIVING PROJEKTE

Wohnen in Kaiserebersdorf

SELLINGERGASSE 8, 1110 WIEN



TOP 2

1.OG
79,14 m²

1. OBERGESCHOSS

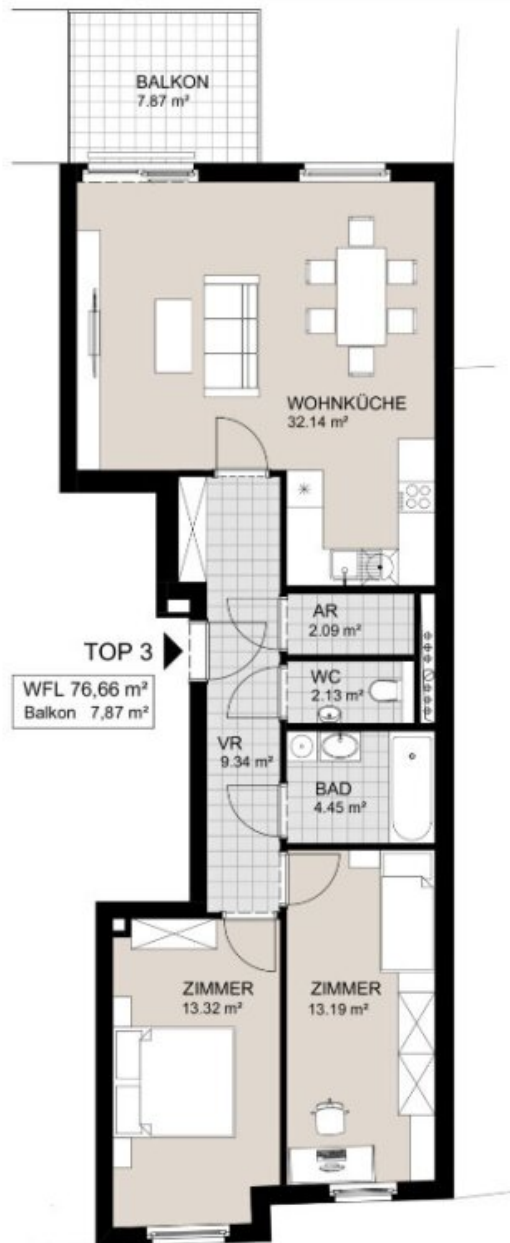
VR	8,00 m²
WOHNKÜCHE	33,78 m²
AR	1,65 m²
WC	2,51 m²
BAD	5,10 m²
ZIMMER	15,12 m²
ZIMMER	12,98 m²
WNFL	79,14 m²
BALKON	7,87 m²



DIE IM PLAN ENGEZEICHNETEN MÖBEL DIENEN ZUR ILLUSTRATION. ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN. FÜR DIE HERSTELLUNG VON EINBAUMÖBEL UNGEEIGNET. DIESES PROJ. BZW. PLAN IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT ©

Wohnen in Kaiserebersdorf

SELLINGERGASSE 8, 1110 WIEN



TOP 3

1.OG
76,66 m²

1. OBERGESCHOSS

VR	9,34 m²
WOHNKÜCHE	32,14 m²
AR	2,09 m²
WC	2,13 m²
BAD	4,45 m²
ZIMMER	13,32 m²
ZIMMER	13,19 m²
WNFL	76,66 m²
BALKON	7,87 m²

Die im Plan eingezeichneten Möbel dienen zur Illustration. Änderungen vorbehalten. Für die Herstellung von Einbaumöbeln ungeeignet. Dieses Proj. 82W. Plan ist urheberrechtlich geschützt ©



Wohnen in Kaiserebersdorf

SELLINGERGASSE 8, 1110 WIEN



TOP 4

1.DG
78,04 m²

1. DACHGESCHOSS

VR	8,00 m²
WOHNKÜCHE	33,78 m²
AR	1,65 m²
WC	2,51 m²
BAD	5,10 m²
ZIMMER	15,12 m²
ZIMMER	11,88 m²
WNFL	78,04 m²
BALKON	7,87 m²
TERRASSE	1,49 m²



Die im Plan eingezeichneten Möbel dienen zur Illustration. Änderungen vorbehalten. Für die Herstellung von Einbaumöbeln ungeeignet. Dieses Proj. bzw. Plan ist urheberrechtlich geschützt.

Wohnen in Kaiserebersdorf

SELLINGERGASSE 8, 1110 WIEN



TOP 6

2. DACHGESCHOSS

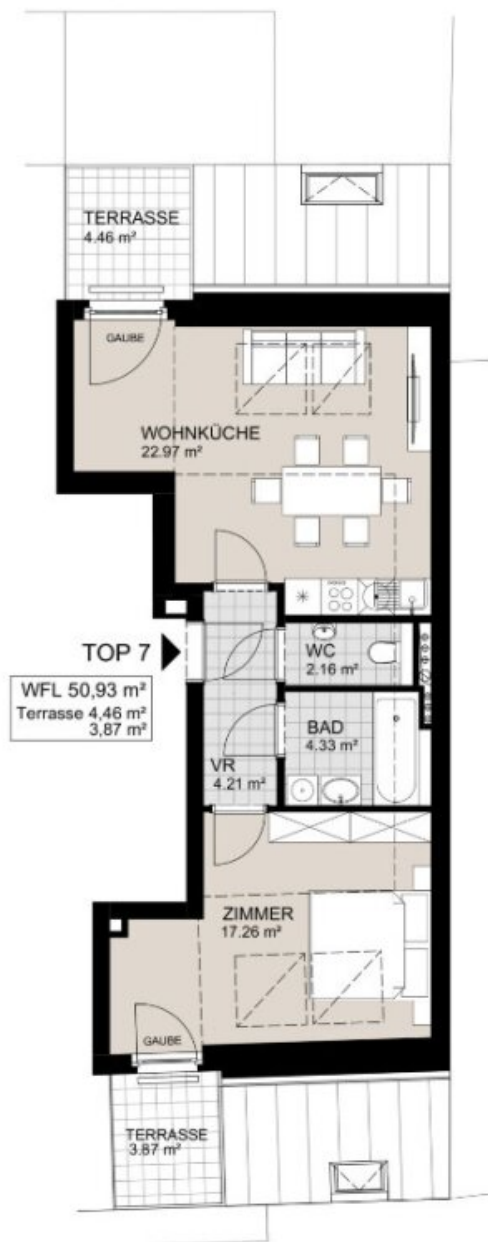
2.DG
54,43 m²

VR	4,33 m²
WOHNKÜCHE	24,39 m²
WC	2,51 m²
BAD	5,10 m²
ZIMMER	18,10 m²
WNFL	54,43 m²
TERRASSE	4,46 m²
TERRASSE	3,87 m²



Wohnen in Kaiserebersdorf

SELLINGERGASSE 8, 1110 WIEN



TOP 7

2. DACHGESCHOSS

2.DG
50,93 m²

VR	4,21 m²
WOHNKÜCHE	22,97 m²
WC	2,16 m²
BAD	4,33 m²
ZIMMER	17,26 m²
WNFL	50,93 m²
TERRASSE	4,46 m²
TERRASSE	3,87 m²



Objektbeschreibung

RealGoodLiving – Urban Living Projekte

339 m² Wohnfläche | ca. 50,3 m² Außenflächen | Personenlift | Erstbezug

In einer modernen Neubauanlage in Wien-Simmering gelangen **fünf separate Wohnungseigentumsobjekte gemeinsam als attraktives Rendite- und Investmentpaket** zum Verkauf.

Das Gebäude umfasst insgesamt nur sieben Wohneinheiten. **Zwei Wohnungen befinden sich bereits in Privateigentum und sind nicht Bestandteil des Verkaufspakets.**

Angeboten werden somit fünf schlüsselfertige Neubauwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 339 m², insgesamt ca. 50,3 m² Balkon- und Terrassenflächen sowie drei PKW-Stellplätze im Innenhof.

Es handelt sich ausdrücklich nicht um den Verkauf des gesamten Gebäudes, sondern um ein Paket aus fünf eigenständigen Wohnungseigentumsobjekten.

DAS WOHNUNGSPAKET

- **3 Zimmer | ca. 79 m² | 1 Balkon mit ca. 8 m²**
- **3 Zimmer | ca. 77 m² | 1 Balkon mit ca. 8 m²**
- **3 Zimmer | ca. 78 m² | 1 Balkon und 1 Terrasse mit zusammen ca. 9,5 m²**
- **2 Zimmer | ca. 54 m² | 2 Balkone/Terrassen mit zusammen ca. 16,4 m²**
- **2 Zimmer | ca. 51 m² | 2 Balkone/Terrassen mit zusammen ca. 8,4 m²**

Gesamtwohnfläche: ca. 339 m²

Balkon- und Terrassenflächen insgesamt: ca. 50,3 m²

Gesamt: 13 Zimmer

Zusätzlich sind **drei PKW-Stellplätze im Innenhof** Bestandteil des Verkaufspakets.

PAKETPREIS

Summe der aktuellen Einzelkaufpreise der fünf Wohnungen:

€ 1.658.000

Drei PKW-Stellplätze à € 12.500:

€ 37.500

Regulärer Gesamtpreis:

€ 1.695.500

PAKET-AKTIONSPREIS: € 1.575.000

Der Paketpreis umfasst **alle fünf Wohnungen sowie die drei verfügbaren PKW-Stellplätze**.

Der Preisvorteil gegenüber der Summe der aktuellen Einzelpreise beträgt **€ 120.500 beziehungsweise rund 7,1 %**.

VORAUSSICHTLICHES INVESTMENTPOTENZIAL

Auf Basis einer unverbindlichen Einschätzung aktuell marktüblicher Neuvermietungsmieten ergibt sich bei Vollvermietung voraussichtlich:

- monatlicher Netto-Hauptmietzins inklusive Stellplätze: **ca. € 4.900 bis € 5.340**
- voraussichtlicher Jahres-Netto-Hauptmietzins: **ca. € 58.900 bis € 64.100**
- voraussichtliche Bruttorendite auf den Paketkaufpreis: **ca. 3,7 % bis 4,1 %**

Die unterschiedlichen Wohnungsgrößen ermöglichen eine breite Zielgruppenansprache bei der

Vermietung. Das Wohnungseigentum bietet – vorbehaltlich der rechtlichen und vertraglichen Rahmenbedingungen – grundsätzlich auch die Möglichkeit einer späteren Einzelverwertung.

AUSSTATTUNG & KOMFORT

- Neubau in hochwertiger Ziegelmassivbauweise
- Erstbezug
- Baujahr 2022
- schlüsselfertige Ausführung
- **Personenlift**
- barrierefreier Zugang
- Eichenparkettböden
- Fußbodenheizung mit Fernwärme
- hochwertige Isolierverglasung
- moderne Sanitärausstattung
- großzügige Fensterflächen
- Balkone und Terrassen
- separate Kellerabteile

- großzügiger gemeinsamer Abstellraum im Kellergeschoss
- drei PKW-Stellplätze im Innenhof
- sofort verfügbar
- ruhige Lage

KLEINE WOHNANLAGE MIT NUR SIEBEN EINHEITEN

Die überschaubare Wohnanlage mit lediglich sieben Einheiten schafft ein ruhiges und privates Wohnumfeld.

Der Personenlift sorgt für komfortable Erreichbarkeit der Wohnungen. Jede Wohnung verfügt über eine private Außenfläche sowie ein eigenes Kellerabteil.

Die Kombination aus moderner Neubauqualität, unterschiedlichen Wohnungsgrößen, attraktiven Freiflächen und sofortiger Verfügbarkeit bietet eine interessante Grundlage für eine langfristige Vermietungsstrategie.

HINWEIS ZU MIETERTRAG UND RENDITE

Die angegebenen Mieterlöse und Renditen stellen unverbindliche Prognosen auf Basis einer derzeitigen Markteinschätzung dar. Die Wohnungen sind aktuell nicht vermietet.

Die tatsächlich erzielbaren Mieten und Renditen hängen insbesondere von der konkreten Vermietung, der Mietvertragsgestaltung, den Betriebskosten, nicht umlagefähigen Aufwendungen, möglichen Leerständen sowie der zukünftigen Marktentwicklung ab.

Kaufnebenkosten, Vermittlungsprovision, Finanzierungskosten, Steuern und individuelle Aufwendungen des Käufers wurden in der dargestellten Bruttorendite nicht berücksichtigt.

Aus den angeführten Berechnungen kann keine Garantie für bestimmte Mieterlöse oder Renditen abgeleitet werden.

BESICHTIGUNG & WEITERE INFORMATIONEN

Detaillierte Objektunterlagen, Grundrisse, Einzelinformationen zu den Wohnungen sowie eine ausführliche Investmentberechnung übermitteln wir gerne auf Anfrage.

Dipl.-Ing. Architektur Ljupka Zaroni

RealGoodLiving – Urban Living Projekte

+43 664 103 60 05

l.zaroni@realgoodliving.at

HINWEISE

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen auf Basis der vom Eigentümer bereitgestellten Informationen. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Die dargestellten Bilder können teilweise Visualisierungen oder digitales Home Staging enthalten. Abweichungen von der tatsächlichen Ausführung sind möglich.

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.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap