

NEUBAU-INVESTMENTPAKET: 6 WOHNUNGEN + 4 STELLPLÄTZ



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals

REALGOODLIVING · URBAN LIVING
-ZIMMER-NEUBAUWOHNUNG MIT TERRASSE & GARTEN
TOP 1 · ERDGESCHOSS · ERSTBEZUG · SOFORT BEZIEHBAR



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals

WOHNFLÄCHE ca. 79 m ²	ZIMMER 3	TERRASSE + GARTEN ca. 8 m ² + ca. 26 m ²	KAUFPREIS € 365.000
-------------------------------------	-------------	---	------------------------



DI LJUPKA ZANONI
l.zanoni@realgoodliving.at

OBJEKTDDETAILS
www.realgoodliving.at

REALGOODLIVING · URBAN LIVING PROJEKTE

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:	418,00 m ²
Zimmer:	16
Bäder:	5
WC:	6
Balkone:	8
Stellplätze:	4
Garten:	26,00 m ²
Keller:	7,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	1.737.900,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.157,66 €
Betriebskosten:	1.254,00 €
Provisionsangabe:	

62.564,40 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Ljupka Zanoni





INN-SIMMERING · URBAN LIVING
ERFOLG GESCHNITTENE 3-ZIMMER-NEUBAUWOHNUNG
 TOP 2 · 1. OBERGESCHOSS · ERSTBEZUG · SOFORT BEZIEHBAR

WOHNFLÄCHE ca. 79 m ²	ZIMMER 3	BALKON SÜDLAGE	KAUFPREIS € 346.000 € 4.380/m ² · STELLPLATZ € 12.500
-------------------------------------	-------------	-------------------	---

DI LJUPKA ZANONI
l.zanoni@realgoodliving.at

OBJEKTDETAILS
<https://www.realgoodliving.at/objektdetail/16496880>

REALGOODLIVING · URBAN LIVING PROJEKTE

INN-SIMMERING · URBAN LIVING
FREUNDLICHE 3-ZIMMER-NEUBAUWOHNUNG MIT BALKON
 TOP 3 · 1. OBERGESCHOSS · ERSTBEZUG · SOFORT BEZIEHBAR

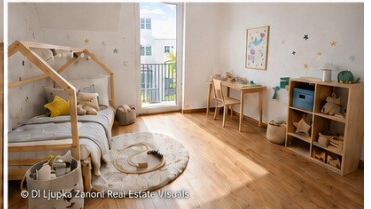
WOHNFLÄCHE ca. 77 m ²	ZIMMER 3	BALKON ✓	KAUFPREIS € 340.000 € 4.416/m ² · STELLPLATZ € 12.500
-------------------------------------	-------------	-------------	---

DI LJUPKA ZANONI
l.zanoni@realgoodliving.at

OBJEKTDETAILS
<https://www.realgoodliving.at/objektdetail/16496880>

REALGOODLIVING · URBAN LIVING PROJEKTE

REALGOODLIVING · URBAN LIVING
3-ZIMMER-NEUBAUWOHNUNG MIT BALKON + TERRASSE
 TOP 4 · 1. DACHGESCHOSS · ERSTBEZUG · SOFORT BEZIEHBAR



WOHNFLÄCHE
ca. 78 m²

ZIMMER
3

AUSSENFLÄCHEN
ca. 9,5 m²

KAUFPREIS
€ 345.000



DI LJUPKA ZANONI
l.zanoni@realgoodliving.at

OBJEKTDDETAILS
www.realgoodliving.at/objektdetail/16497436

REALGOODLIVING · URBAN LIVING PROJEKTE

REALGOODLIVING · URBAN LIVING
2-ZIMMER-NEUBAUWOHNUNG MIT BALKON
 TOP 6 · ERSTBEZUG · SOFORT BEZIEHBAR · SEHR RUHIGE WOHNSTRASSE

WOHNFLÄCHE
ca. 54 m²

ZIMMER
2

ETAGE
1. DACHGESCHOSS

KAUFPREIS
€ 249.000



DI LJUPKA ZANONI
l.zanoni@realgoodliving.at

OBJEKTDDETAILS
www.realgoodliving.at/objektdetail/16498090

REALGOODLIVING · URBAN LIVING PROJEKTE

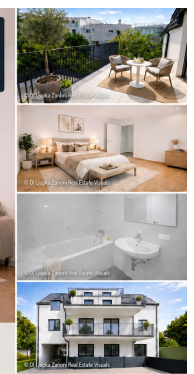
REALGOODLIVING · URBAN LIVING
2-ZIMMER-NEUBAUWOHNUNG MIT 2 BALKONEN
 TOP 7 · ERSTBEZUG · SOFORT BEZIEHBAR · SEHR RUHIGE WOHNSTRASSE

WOHNFLÄCHE
ca. 51 m²

ZIMMER
2

BALKONE
2

KAUFPREIS
€ 236.000



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

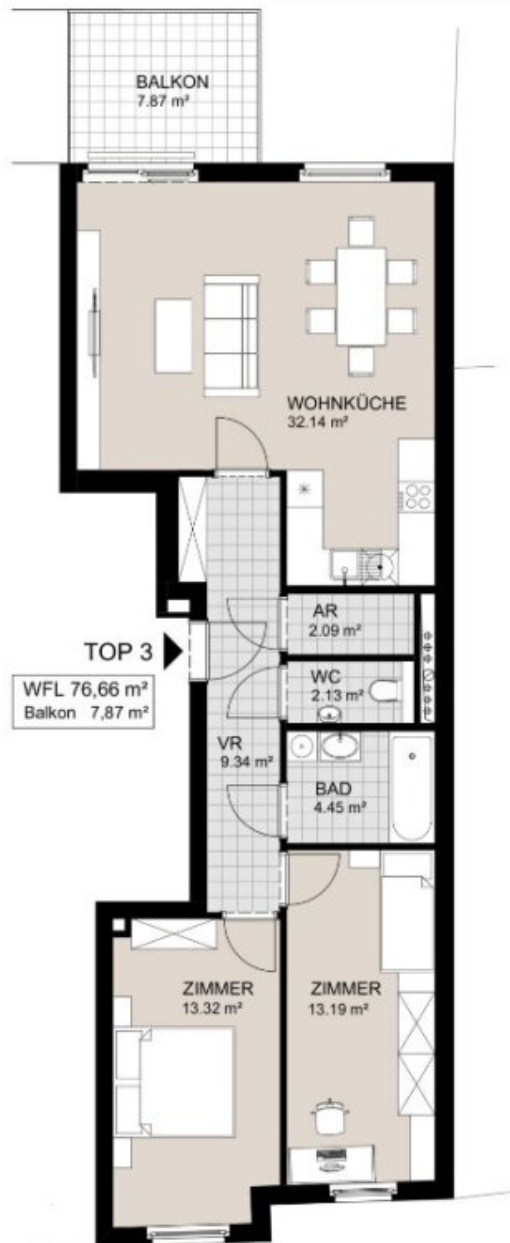
VR	8,00 m²
WOHNKÜCHE	33,78 m²
AR	1,65 m²
WC	2,51 m²
BAD	5,10 m²
ZIMMER	15,12 m²
ZIMMER	12,98 m²
WNFL	79,14 m²
BALKON	7,87 m²



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



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

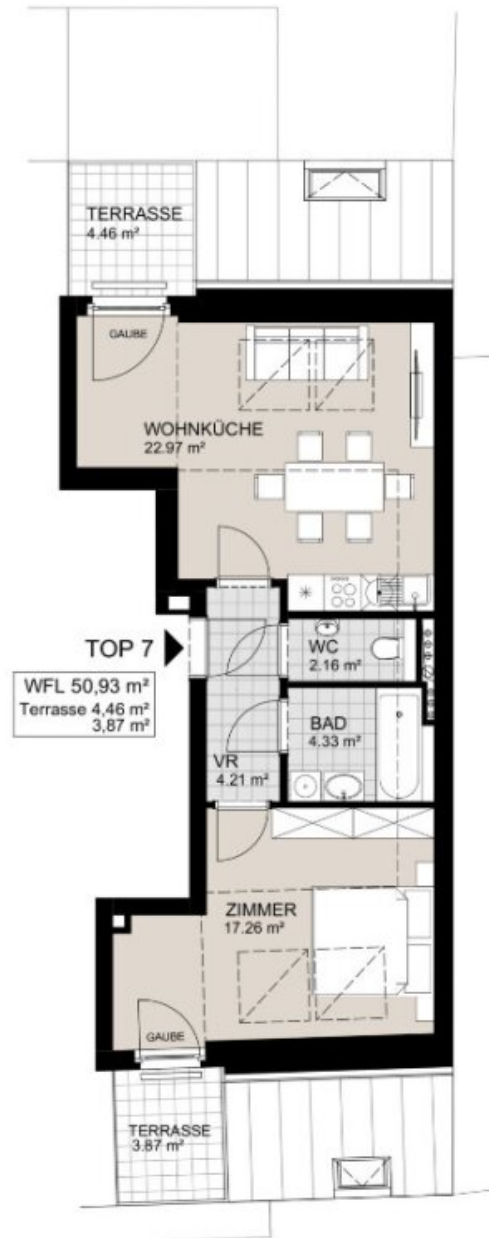
2.DG
 54,43 m²

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



Wohnen in Kaiserebersdorf

SELLINGERGASSE 8, 1110 WIEN



TOP 7

2. DACHGESCHOSS

2.DG
50,93 m²

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



Objektbeschreibung

RealGoodLiving – Urban Living Projekte

6 WOHNUNGEN + 4 PKW-STELLPLÄTZE | INVESTMENTPAKET WIEN-SIMMERING

ca. 418 m² Wohnfläche | ca. 58,3 m² Balkon- & Terrassenflächen | zusätzlich ca. 26 m² Eigengarten | Personenlift | Neubau

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

Das Gebäude umfasst insgesamt lediglich sieben Wohneinheiten. **Sechs Wohnungen sind Bestandteil dieses Verkaufspakets; lediglich eine weitere Wohnung befindet sich außerhalb des Pakets.**

Top 1 wird vollständig ausgestattet mit **Einbauküche, Badezimmersausstattung, weiteren Einbaumöbeln sowie Eigengarten** verkauft und ist derzeit bereits vermietet. Die monatliche Miete beträgt laut Eigentümer **ca. € 1.500**.

Die weiteren fünf Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben.

Es handelt sich ausdrücklich **nicht um den Verkauf des gesamten Gebäudes**, sondern um ein Paket aus sechs eigenständigen Wohnungseigentumsobjekten sowie vier PKW-Stellplätzen.

DAS WOHNUNGSPAKET

- **Top 1 – 3 Zimmer | ca. 79 m² | Terrasse ca. 8 m² | Eigengarten ca. 26 m² | Einbauküche, Badezimmersausstattung und weitere Einbaumöbel | Betriebskosten ca. € 237 / Monat | € 365.000**
- **Top 2 – 3 Zimmer | ca. 79 m² | Balkon ca. 8 m² | Betriebskosten ca. € 237 / Monat | € 346.000**
- **Top 3 – 3 Zimmer | ca. 77 m² | Balkon ca. 8 m² | Betriebskosten ca. € 231 / Monat | € 340.000**

- Top 4 – 3 Zimmer | ca. 78 m² | Balkon + Terrasse ca. 9,5 m² | Betriebskosten ca. € 234 / Monat | € 345.000
- Top 6 – 2 Zimmer | ca. 54 m² | zwei Außenflächen ca. 16,4 m² | Betriebskosten ca. € 162 / Monat | € 249.000
- Top 7 – 2 Zimmer | ca. 51 m² | zwei Außenflächen ca. 8,4 m² | Betriebskosten ca. € 153 / Monat | € 236.000

Gesamtwohnfläche: ca. 418 m²

Balkon- und Terrassenflächen gesamt: ca. 58,3 m²

Zusätzlicher Eigengarten Top 1: ca. 26 m²

Gesamt: 16 Zimmer

Betriebskosten gesamt: ca. € 1.254 / Monat

Betriebskosten gesamt jährlich: ca. € 15.048

Die Betriebskosten wurden derzeit überschlägig mit **ca. € 3,00/m² Wohnfläche monatlich** kalkuliert. Die tatsächlichen Vorschreibungen der Hausverwaltung werden nachgereicht.

Zusätzlich sind **vier PKW-Stellplätze Nr. 1, 2, 3 und 4 im Innenhof** Bestandteil des Verkaufspakets.

PAKETPREIS

Summe der aktuellen Einzelkaufpreise der sechs Wohnungen:

€ 1.881.000

Vier PKW-Stellplätze à € 12.500:

€ 50.000

REGULÄRER GESAMTPREIS: € 1.931.000

Bei Erwerb des gesamten Pakets wird ein **Paketrnachlass von 10 %** berücksichtigt.

Preisvorteil: € 193.100

PAKET-AKTIONSPREIS: € 1.737.900

Der Paketpreis umfasst **alle sechs Wohnungen sowie die vier PKW-Stellplätze Nr. 1, 2, 3 und 4.**

Der Preisvorteil gegenüber der Summe der Einzelkaufpreise beträgt **€ 193.100 beziehungsweise 10 %.**

VORAUSSICHTLICHES INVESTMENTPOTENZIAL

Top 1 ist bereits vermietet und erzielt laut Eigentümer derzeit eine monatliche Miete von **ca. € 1.500.**

Für die übrigen fünf Wohnungen samt Stellplätzen wurde auf Basis einer unverbindlichen Einschätzung aktuell marktüblicher Neuvermietungsmieten bislang ein monatlicher Mieterlös von etwa **€ 4.900 bis € 5.340** angenommen.

Unter Einbeziehung der bestehenden Vermietung von Top 1 ergibt sich damit rechnerisch ein derzeitiges beziehungsweise potenzielles Mietvolumen von zumindest:

- **ca. € 6.400 bis € 6.840 monatlich**
- **ca. € 76.800 bis € 82.080 jährlich**
- **daraus resultierende rechnerische Bruttorendite auf den Paket-Aktionspreis von ca. 4,4 % bis 4,7 %**

Ein zusätzlicher Ertrag aus dem vierten PKW-Stellplatz kann – abhängig von dessen zukünftiger Nutzung beziehungsweise Vermietung – noch hinzukommen.

Die unterschiedlichen Wohnungsgrößen ermöglichen eine breite Zielgruppenansprache. Durch das bestehende Wohnungseigentum besteht – vorbehaltlich der rechtlichen und vertraglichen Rahmenbedingungen – grundsätzlich auch die Möglichkeit einer späteren **Einzelverwertung der jeweiligen Wohnungen.**

AUSSTATTUNG & KOMFORT

- Neubau in hochwertiger Ziegelmassivbauweise
- Baujahr 2022
- Erstbezug bei den derzeit noch unbewohnten Wohnungen
- schlüsselfertige Übergabe der fünf freien Wohnungen
- **Top 1 vollständig ausgestattet und bereits vermietet**
- **Einbauküche und weitere Einbaumöbel in Top 1**
- **Eigengarten ca. 26 m² bei Top 1**
- Personenlift
- barrierefreier Zugang
- Eichenparkettböden
- Fußbodenheizung mit Fernwärme
- hochwertige Isolierverglasung
- moderne Sanitärausstattung
- großzügige Fensterflächen

- private Balkone und Terrassen
- separate Kellerabteile
- großzügiger gemeinsamer Abstellraum im Kellergeschoss
- **vier PKW-Stellplätze im Innenhof**
- ruhige Wohnlage

KLEINE WOHNANLAGE MIT NUR SIEBEN EINHEITEN

Die überschaubare Wohnanlage mit lediglich sieben Wohneinheiten bietet ein angenehmes privates und ruhiges Wohnumfeld.

Mit dem angebotenen Paket werden **sechs der insgesamt sieben Wohnungen** sowie **vier PKW-Stellplätze** erworben – damit umfasst das Investment einen außergewöhnlich großen Anteil der gesamten Wohnanlage.

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

Die Kombination aus moderner Neubauqualität, unterschiedlichen Wohnungsgrößen, großzügigen Freiflächen, bereits bestehendem Mietertrag bei Top 1 und zusätzlichem Vermietungspotenzial bei den weiteren Einheiten bietet eine interessante Grundlage für eine langfristige Investmentstrategie.

HINWEIS ZU MIETERTRAG UND RENDITE

Bei Top 1 handelt es sich um eine **bereits vermietete Wohnung**. Die angegebene monatliche Miete von ca. € 1.500 basiert auf den derzeit vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Informationen.

Die für die weiteren Wohnungen angegebenen Mieterlöse und Renditen stellen **unverbindliche Prognosen auf Basis einer derzeitigen Markteinschätzung** dar.

Die tatsächlich erzielbaren Mieten und Renditen hängen insbesondere von der konkreten Vermietung, der Mietvertragsgestaltung, den tatsächlichen 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 sämtlichen Wohnungen sowie eine ausführliche Investmentberechnung übermitteln wir gerne auf Anfrage.

Dipl.-Ing. Architektur Ljupka Zanoni

RealGoodLiving – Urban Living Projekte

+43 664 103 60 05

l.zanoni@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