

**TRIIPLE | 52,71 m² + 20,08 m² Südwestbalkon | nie
bewohnt | 12. Stock**



Objektnummer: 6268/253

Eine Immobilie von ImmoLöwin GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schnirchgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,71 m ²
Nutzfläche:	52,71 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:	499.999,00 €
Betriebskosten:	241,94 €
Heizkosten:	115,27 €
USt.:	47,24 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Anton Iakovlev

ImmoLöwin GmbH
Haaderstraße 42
2103 Langenzersdorf

H +4369910664010

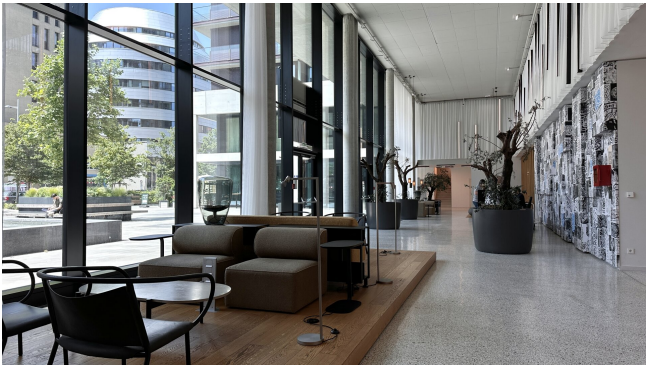


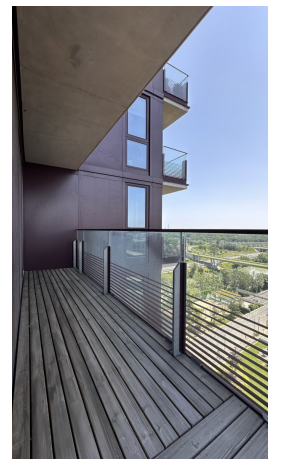








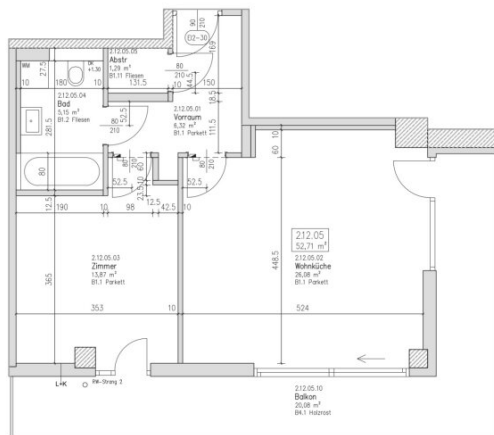








Planstand 11.06.2021 - BESTANDSPLANUNG - Geländerhöhe ca. 1.10m - Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind Naturmaße zu nehmen



TRIIPLE

STADT. LAND. FLUSS.



TRIIPLE — EBENE 12 TOP 2.12.05

Wohnfläche: 52.71 m²
Balkon: 20.08 m²
Loggia: —

Wiener Prater

Innere Stadt



Sonnenaufgang

Schneeberg



EIN PROJEKT VON:

ARE AUSTRIAN
REAL
ESTATE

SORAVIA
GROUP

Triiple Schnirchgasse 9 1030 Wien | triiple.at

Objektbeschreibung

52,71 m² Wohnfläche, 20,08 m² Südwestbalkon, 12. Stock — seit der Fertigstellung nie bewohnt.

ImmoLöwin GmbH bietet diese 2-Zimmer-Wohnung im TRIPLE Tower II an. Die Eigentümerin, eine Gesellschaft, erwarb sie vom Bauträger und hat sie nie vermietet. Böden, Sanitär, Küche und Fensterdichtungen sind unbenutzt. Sie kaufen eine Bestandswohnung und beziehen eine Wohnung in Erstbezugsqualität.

Der Alltag beginnt im Erdgeschoß

Im Haus finden Sie einen Billa, das Restaurant Odessa und einen Concierge. Die U3-Station Schlachthausgasse liegt drei Gehminuten entfernt, rund um den Block reihen sich kleine Lokale und Cafés. Zum Flughafen Wien sind es drei U3-Stationen bis Wien Mitte und von dort rund 16 Minuten mit dem CAT ohne Zwischenhalt; mit dem Auto über die A4 etwa eine Viertelstunde.

Ein Kfz-Stellplatz ist nicht Teil dieses Kaufs. Die Stellplätze in der Tiefgarage sind eigene Wohnungseigentumsobjekte und werden separat verkauft oder vermietet.

Der Balkon

20,08 m² nach Südwesten: Nachmittags- und Abendsonne bis zum Sonnenuntergang. Zusammen mit der Wohnfläche nutzen Sie 72,79 m². Bei einem Kaufpreis von € 499.999 sind das € 6.869 je nutzbarem Quadratmeter.

Monatliche Kosten — vollständig aufgeschlüsselt

Betriebskosten-Akonto € 266,13 und Reparaturfonds € 46,39, zusammen € 312,52 laut Vorschreibung der Hausverwaltung ab 01/2026. Heizung, Kühlung und Wasser laufen über einen eigenen Liefervertrag: € 137,76 monatlich laut ista-Vorschreibung ab 08/2025. Gesamtbelastung € 450,28 im Monat, das sind € 8,54 je m² Wohnfläche. Beide Vorschreibungen legen wir Interessenten vor.

Vorsteuerabzug

Erwirbt ein vorsteuerabzugsberechtigter Unternehmer und optiert die Verkäuferin zur Steuerpflicht nach § 6 Abs 2 UStG, beträgt der Nettokaufpreis € 416.665,83; die enthaltene Umsatzsteuer von € 83.333,17 ist abzugsfähig. Prüfen Sie die Voraussetzungen mit Ihrem Steuerberater.

Die Wohnung

Wohn- und Essbereich mit offener Küche, Parkett und Fliesen · separates Schlafzimmer ·
Badezimmer mit Badewanne · separates WC · Abstellraum · Fußbodenheizung ·
Einlagerungsraum 2,62 m² im Untergeschoß · Aufzug.

Das Haus

TRIIPLE Tower II, Baujahr 2021: Concierge, Rooftop-Pool, Dachterrasse, Bibliothek, Fahrrad-,
Wasch- und Trockenräume. Energieausweis HWB 23,39 kWh/m²a (Klasse A), fGEE 0,69
(Klasse A+), gültig bis 01.07.2031. Reparaturrücklage des Hauses € 241.833,93 per
31.12.2024.

Ausstattung: Fußbodenheizung · Parkett · Fliesen · Doppelverglasung · offene Küche ·
Badewanne · Bad mit WC · Abstellraum · Südwestbalkon · Aufzug · Concierge · Swimmingpool
· Bibliothek · Sporteinrichtungen · Fahrradraum · Wasch- und Trockenraum · Kinderspielplatz ·
U-Bahn-Nähe · Billa und Restaurant im Haus.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <500m
Universität <250m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <250m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap