

## Möblierte 2-Zimmer-Wohnung am Kaisermühlendamm



**Objektnummer: 58**

**Eine Immobilie von Seraphar GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                         |
| Baujahr:                      | 1896                              |
| Zustand:                      | Sanierungsbeduerftig              |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 41,18 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 2                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 119,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 2,16                              |
| Kaufpreis:                    | 229.000,00 €                      |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 5.560,95 €                        |
| Betriebskosten:               | 72,21 €                           |
| USt.:                         | 9,39 €                            |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sandra Reiterer**

Seraphar GmbH  
Schikanedergasse 2/7  
1040 Wien



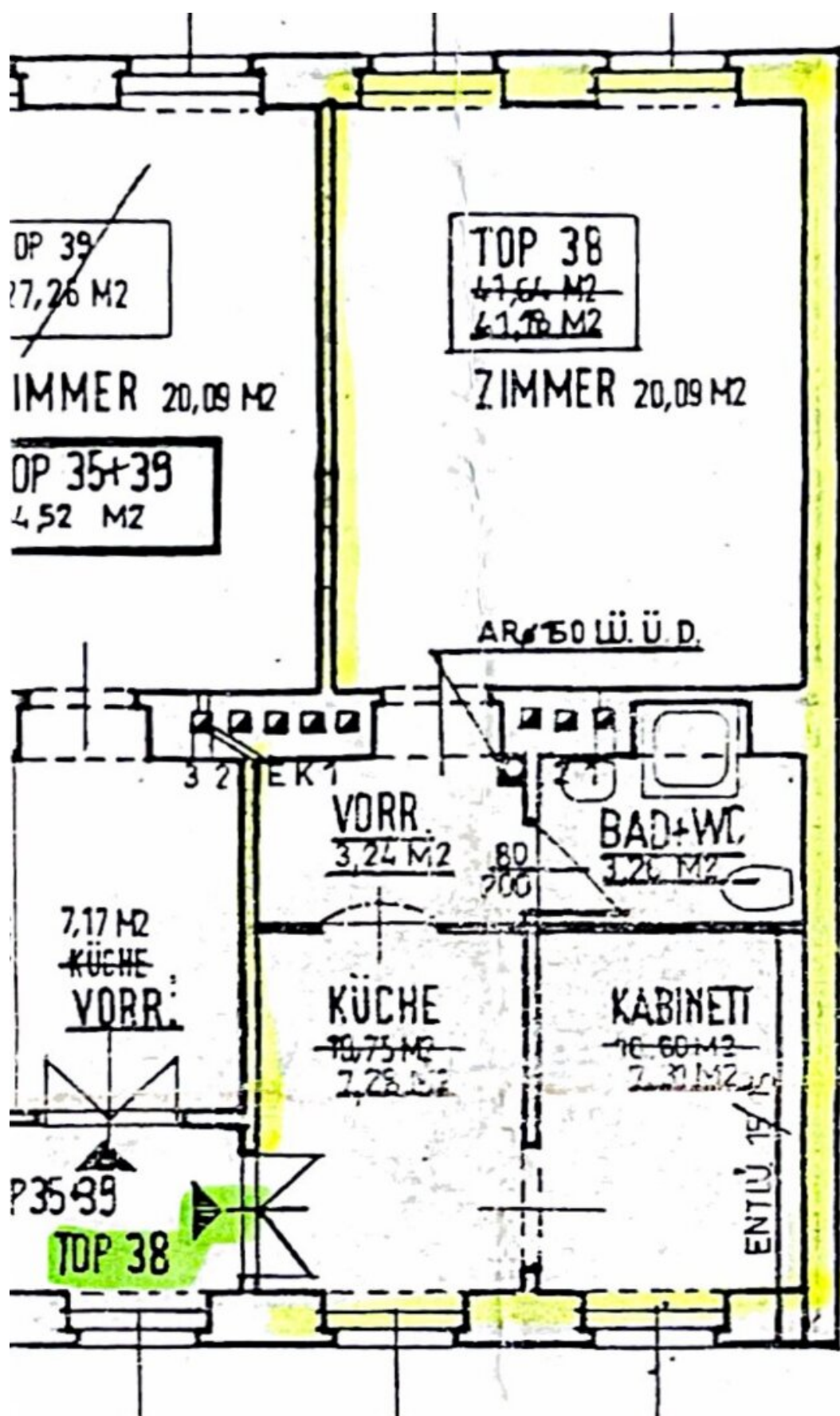












1110 1140  
325



# SERAPHAR

real estate & asset advisory



dein Wohnraum - digital finanziert

Ihre Ansprechpartner:

**Sandra Reiterer, Tel: 0660 1050656**

**s.reiterer@seraphar.com**

Unverbindliches Berechnungsbeispiel der  
möglichen Immobilienfinanzierung in

**1220 Wien**

**Schütttaustraße 62/38**



|                                                        |                  |                   |
|--------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Kaufpreis der Immobilie</b>                         | <b>rd. €</b>     | <b>249.000,00</b> |
| <b>Kaufnebenkosten</b>                                 | <b>rd. 10% €</b> | <b>24.153,00</b>  |
| <b>Grunderwerbssteuer</b>                              | 3,50% €          | 8.715,00          |
| Eintragungsgebühr Eigentumsrecht                       | 1,10% €          | 2.739,00          |
| Kaufvertragserrichtungskosten inkl. Treuhandchaft      | 1,50% €          | 3.735,00          |
| Maklergebühr                                           | 3,60% €          | 8.964,00          |
| <b>Zusätzliche Kosten (wie Sanierung, Einrichtung)</b> | <b>€</b>         | <b>-</b>          |
| <b>Eigenmittel</b>                                     | <b>20,08% €</b>  | <b>50.000,00</b>  |
| <b>Finanzierungsbedarf</b>                             | <b>€</b>         | <b>223.153,00</b> |
| <b>Finanzierungsnebenkosten</b>                        | <b>rd. 5% €</b>  | <b>10.660,21</b>  |
| Bearbeitungsentgelt                                    | 3,00% €          | 6.694,59          |
| Höchstbetrag Hypothek                                  | 1,32% €          | 2.945,62          |
| Kontoführungsgebühr / Quartal                          | €                | 20,00             |
| Etwaige Zusatzkosten (Treuhandkosten, Grundbuch)       | €                | 1.000,00          |
| <b>Gesamtbelastung (inkl. Spesen &amp; Zinsen)</b>     | <b>€</b>         | <b>387.989,54</b> |
| Kreditlaufzeit                                         | Jahre            | 35                |
|                                                        | Monate           | 420               |

**Wichtig: Rückvergütung Eintragungsgebühr & Höchstbetragshypothek möglich!**

Voraussichtliche monatliche Rate

**€ 923,78**

Erwarteter Soll-/Effektivzinssatz (p.a.)

**3,100%**

**3,898%**



Kostenlos registrieren



Erste Angebote holen



Verbindliches  
Angebot sichern



Ihr Objekt  
beziehen

[www.fimobilia.com](http://www.fimobilia.com)

Die Konditionen für das individuelle Beispiel liegen unter Berücksichtigung der zu Grunde liegenden 5-jährige Sollzinsbindung und Annahmen mit Stand 05.2025 bei:

Der Kreditvertrag ist durch ein grundbüchliches Pfandrecht zu besichern.

Allg. Berechnungsbeispiel: Der Zinssatz für die individuellen Finanzierungsprojekte unter Berücksichtigung der zu Grunde liegenden Sollzinsbindung und Annahmen aktuell bei 3,5% p.a. Sollzinssatz bzw. ca. 4,2% p.a. effektiver Jahreszinssatz. Die Ermittlung des effektiven Jahreszinssatzes erfolgte mit folgenden Parametern: Rückzahlung in 420 monatlichen Pauschalraten; 3% Bearbeitungsgebühr des nominalen Kreditbetrages; Grundbucheintragungsgebühr 1,2% vom Kreditnominale; Schätzgebühr EUR 300,00; Beurkundungsgebühr EUR 450,00; Legitimationsentgelt EUR 19,00; Abfrage DMA EUR 25,00.

Sämtliche Werte in der Berechnung verstehen sich als unverbindliche Richtwerte und sind von Bonität, Volumen, Laufzeit, Verwendungszweck und Besicherung abhängig

Ein Service der  
**fimobilia GmbH**

1040 Wien, Schikanedergasse 2/7

[info@fimobilia.com](mailto:info@fimobilia.com) | +43 (0)1 23 52 439-0

[www.fimobilia.com](http://www.fimobilia.com)



## Objektbeschreibung

**Vollmöblierte 2-Zimmer-Wohnung mit Garten – Einziehen, durchatmen, wohlfühlen.**

**Vom Alltag abschalten. Ankommen. Leben.**

Diese Wohnung ist kein Projekt – **sie ist eine Einladung.**

In einer ruhigen Seitengasse im 22. Bezirk, eingebettet in ein modernes Wohnensemble aus 2018, erwartet Sie diese **liebevoll ausgestattete 2-Zimmer-Gartenwohnung** mit rund **47 m² Wohnfläche** plus ca. **23 m² Eigengarten** samt Terrasse.

Das Highlight: **Sie ist vollmöbliert – bereit zum Einziehen.** Ideal als Starterwohnung, Zweitwohnsitz oder Rückzugsort mit Stadtanschluss.

### **Die Raumaufteilung auf einen Blick:**

- Wohn-Esszimmer mit Fensterfront
- Separate Küche mit Fenster im geräumigen Vorzimmer
- Schlafzimmer mit Blick in den Innenhof
- Badezimmer mit Badewanne & Waschmaschinenanschluss
- Stauraum außerhalb der Wohnung

Die Wohnung ist aktuell **bis November 2027 befristet vermietet** und eignet sich daher als **zukünftiges Eigenheim für Menschen mit Weitblick.**

**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://seraphar.service.immo/registrieren/de) - <https://seraphar.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap