

**# SQ - TOP INVESTMENT - NEUBAUWOHNUNG - 2
ZIMMER im EG MIT LOGGIA - BEFRISTET VERMIETET BIS
28.02.2026 - TOP 22 - NETTO RENDITE ca. 3,5%**



Objektnummer: 20531

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	39,51 m ²
Nutzfläche:	39,51 m ²
Gesamtfläche:	39,51 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,89 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	199.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.036,70 €
Betriebskosten:	54,96 €
USt.:	5,50 €

Ihr Ansprechpartner



B.A Arkadi Moullaev

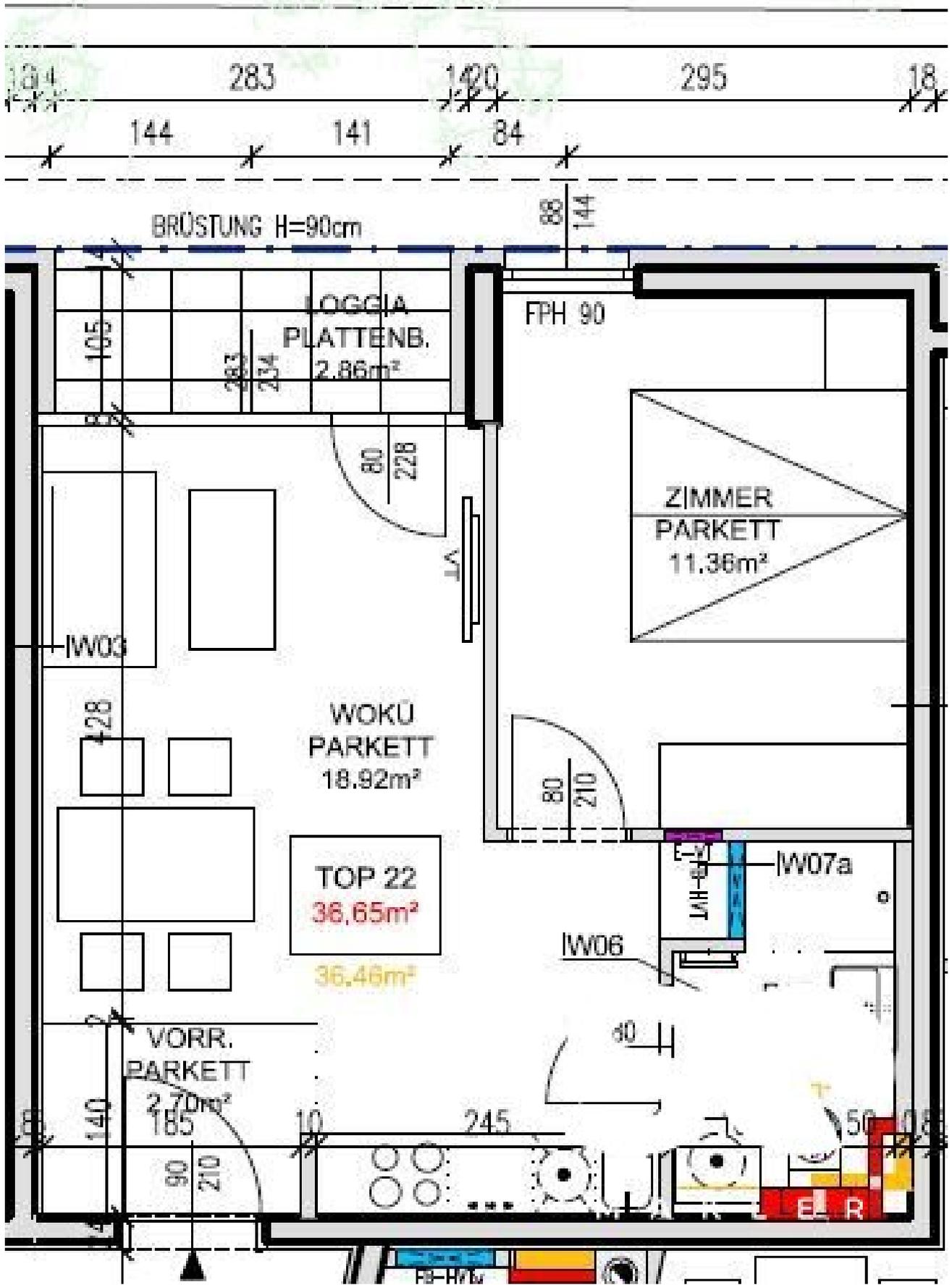
STADTQUARTIER Home GmbH
Hohenstaufengasse 8/3/6
1010 Wien

T 0676844299202
H 0676844299202









Objektbeschreibung

Zur Verkauf gelangt eine 2 Zimmerwohnung mit einer Loggia im Erdgeschoss.

Eckdaten im Überblick Top 22:

- WNFL: ca. 39,51 m²
- Zimmer: 2
- WC: Ja
- Bad: Ja
- Wohnküche: Ja
- Loggia: Ja
- Fahrradraum: Ja
- Befristet vermietet bis 28.02.2026
- Nettoertrag pro Monat: € 571,74
- Nettoertrag pro Jahr: € 6.860,88

Weitere Objekte:

- Top 1 - ca. 39,39 m² - 2 Zimmer - befristet bis 31.08.2026 - Kaufpreis: € 199.000,--

- Top 2 - ca. 39,20 m² - 2 Zimmer - befristet bis 31.11.2027 - Kaufpreis: € 199.000,--
- Top 4 - ca. 39,20 m² - 2 Zimmer - befristet bis 30.04.2026 - Kaufpreis: € 199.000,--
- Top 19 - ca. 39,37 m² - 2 Zimmer - befristet bis 30.04.2028 - Kaufpreis: € 199.000,--
- Top 20 - ca. 39,12 m² - 2 Zimmer - befristet bis 30.04.2029 - Kaufpreis: € 199.000,--
- Top 21 - ca. 42,05 m² - 2 Zimmer - leer - Kaufpreis: € 215.000,--
- Top 23 - ca. 39,50 m² - 2 Zimmer - 14.09.2028 - Kaufpreis: € 199.000,--

Beschreibung:

Betreten Sie die Wohnung befinden Sie sich im Vorraum mit dem Badezimmer zu Ihrer rechten. Der Vorraum bietet genügend Platz für eine Kommode mit Abstellmöglichkeiten für Schuhe, Mäntel, Jacken etc. Durch die großen Fensterflächen, wird der ganze Wohnbereich mit Tageslicht ausgeleuchtet. Das Wohnzimmer besticht durch eine wunderschöne Markenküche von EWE, die mit allen notwendigen Gerätschaften ausgestattet ist. (Kühlschrank mit Gefrieroption, Backofen, Herd, Dunstabzug).

Wie auch das Wohnzimmer, ist der Schlafbereich sehr hell ausgeleuchtet. Das Badezimmer mit geräumiger Steh-Dusche, Handwaschbecken, Spiegelschrank und Waschmaschinenanschluss besticht auf den ersten Blick durch die moderne Kombination aus Anthrazitboden und weißen Wandfliesen.

Die Loggia bietet einen genügend Platz für einen kleinen Tisch mit Stühlen.

Ausstattung:

Die gesamte Wohnanlage wurde im Jahre 2020 fertiggestellt. In allen Wohnungen wurde besonders auf eine moderne- und hochwertige Innenausstattung geachtet. In Schlaf- und

Wohnräumen findet sich ein moderner Eichen-Parkettboden. BAD und WC überzeugen durch helle Anthrazit Bodenfliesen sowie Wandfliesen in Weiß matt oder glänzend. Dusche, WC, Handwaschbecken und Fußbodenheizung sind vorhanden. Die Küche ist mit Dunstabzug, E-Herd, Backrohr und Ceranfeld, sowie Kühlschrank-Gefrierkombination und Geschirrspülern ausgestattet. Wohn- und Schlafzimmer verfügen über Fußbodenheizung.

Lage:

Die U-Bahn-Station U1 (Neulaa) ist nur 6-8 Gehminuten entfernt. Die Busanbindungen 16A, 17A, 67A-B, N67 sind in nur wenigen Gehminuten zu erreichen. Supermärkte, Apotheken und Restaurants befinden sich alle in einem Umkreis von ca. 300 Metern. Außerdem bietet der nur wenige Meter entfernte Fluss viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Kosten:

- Kaufpreis: € 199.000,--
- Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Kontakt:

Für Fragen und/oder Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Moullaev unter +43 676 84 42 99 202 oder unter moullaev@stadtquartier.at

Weitere Objekte finden Sie unter: www.stadtquartier.at

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 <1.500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap