

**EXKLUSIVER NEUBAU mit STIL! WURLITZER53!**



**Objektnummer: 1885/53**

**Eine Immobilie von TREUWERT GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,38 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	62,68 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	66,98 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	334.900,00 €
Betriebskosten:	90,11 €
USt.:	9,01 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



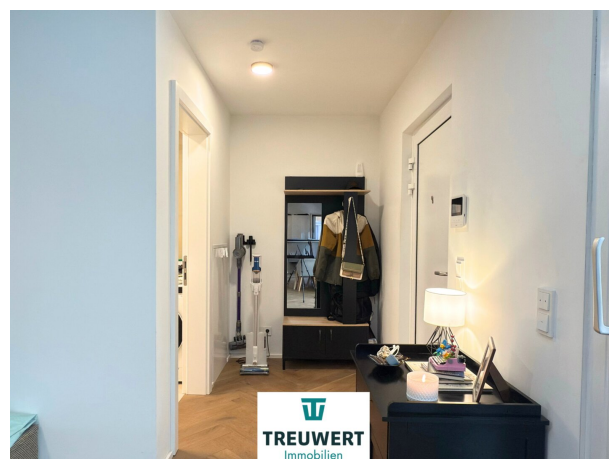
Raffael Rosenmaier, MSc



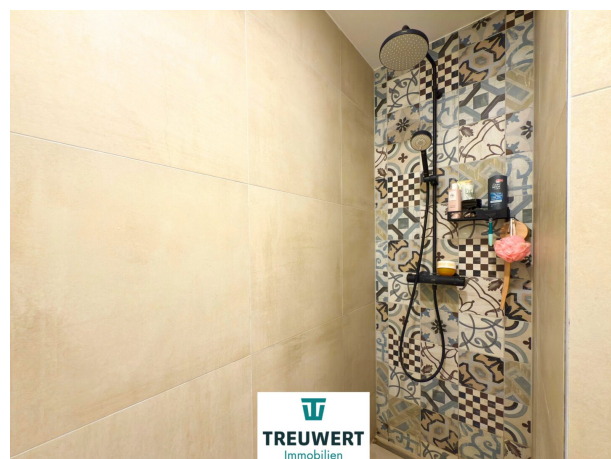






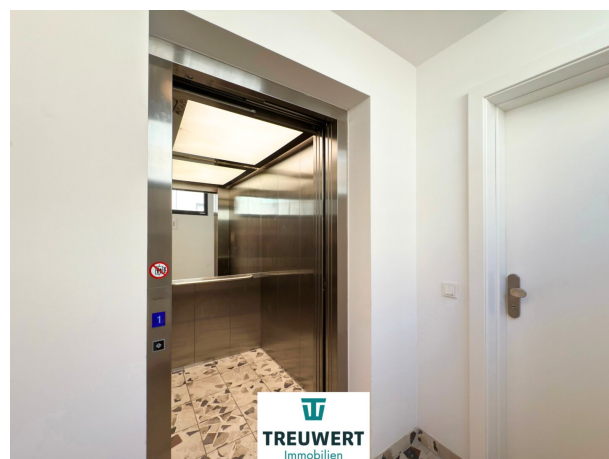




















## Objektbeschreibung

Diese **hochwertige und komplett neuwertige 2-Zimmer-Wohnung in der Wurlitzergasse 53** bietet auf **58,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus 8,60 m<sup>2</sup> Balkon** eine hervorragende Gelegenheit für **Kapitalanleger mit Weitblick**. Die Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, exklusiver Ausstattung und hervorragender Infrastruktur macht dieses Objekt zu einer **sicheren und wertstabilen Investition** mit attraktivem Renditepotenzial.

Das **Herzstück der Wohnung** bildet der rund **35 m<sup>2</sup> große Wohn-/Essbereich**, ausgestattet mit edlem Fischgrätparkett. Eine praktische und moderne **Hebe-Schiebetür** führt auf den großzügigen Balkon – ideal zum Entspannen oder als erweiterter Lebensraum an sonnigen Tagen.

Rückseitig, angenehm ruhig gelegen, befindet sich das **16 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer** mit Blick in einen Lichthof – ohne direkte Einsicht und mit maximaler Privatsphäre.

Bitte beachten Sie:

Die Wohnung ist aktuell **vermietet** und erst **ab dem 31.07.2027 beziehbar**. Damit eignet sich das Objekt ideal für **geduldige Endnutzer**, die eine hochwertige Wohnung in begehrter Lage suchen, ebenso wie für **Anleger**, die von einer attraktiven Rendite profitieren wollen.

**Für einen virtuellen Online-Rundgang klicken Sie oben bitte auf "360° Tour starten".**

### Raumaufteilung:

- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon
- Ruhiges Schlafzimmer zum Lichthof
- Hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Walk-in-Dusche, Hänge-WC und optionalem Waschtrockner
- Vollausgestattete Küche mit Markengeräten
- Balkon mit ca. 8,60 m<sup>2</sup>

## Ausstattung:

- **Luxuriöser Fischgrätparkettboden** in den Wohnräumen
- **Großformatiges Feinsteinzeug (60×60 cm)** im Badezimmer
- **Ebenerdige Walk-in-Regendusche**
- **Fußbodenheizung über Fernwärme**
- **Elektrische Außenjalousien** zur Verdunkelung
- **Auf Wunsch vollmöblierte Ausstattung:** hochwertige Küche von **Dieter Knoll Collection**, Wohnsofa, Bett, Schränke und mehr
- Badezimmer mit Handtuchheizung und Waschmaschinenanschluss
- Neuwertiger **LG-Waschtrockner** optional verfügbar

Nicht nur in der Wohnung selbst, sondern auch im gesamten Projekt wurde **großer Wert auf hochwertiges Design gelegt**– von der **stilvollen Innenraumgestaltung** bis zur **markanten Backsteinfassade**, die dem Haus einen **zeitlosen, urbanen Charakter** verleiht. Dieses Niveau hebt das Gebäude klar vom Standard-Neubau ab.

## Lage und Infrastruktur:

Die **Wurlitzergasse im 16. Bezirk** beheimatet eines der hochwertigsten Neubauprojekte der letzten Jahre in dieser Umgebung. Die Lage bietet eine perfekte Mischung aus **urbanem Leben und bester Nahversorgung** – sehr ruhig, dennoch bestens angebunden.

- **Straßenbahnlinie 2 & Buslinie 10A** – nur ca. 3 Gehminuten entfernt
- **S-Bahn Hernals & U3 Ottakring** – ca. 10 Gehminuten
- Supermärkte, Restaurants, ein Kindergarten sowie zahlreiche Nahversorger in direkter Umgebung
- Geplanter **U5-Ausbau** bringt zusätzliches Entwicklungspotenzial



Die Lage spricht besonders Mieter und Eigennutzer an, die **urbanes Leben mit hoher Wohnqualität** verbinden möchten – eine starke Grundlage für nachhaltige Nachfrage.

## **Vermietung & Rendite:**

Die Wohnung ist aktuell **befristet vermietet bis zum 31.07.2027** und bringt einen monatlichen Ertrag in Höhe von **EUR 1.075,-**. Dies entspricht einer **aktuellen Bruttoanfangsrendite von ca. 3,7%**.

Damit eignet sich das Objekt sowohl für **geduldige Endnutzer**, die zu einem späteren Zeitpunkt einziehen möchten, als auch für **Anleger**, die eine solide, langfristig vermietbare Immobilie mit Entwicklungspotenzial suchen.

Dank der **hochwertigen Ausstattung**, der **attraktiven Lage** und der **laufenden Einnahmen** stellt diese Wohnung eine **überdurchschnittlich attraktive Kapitalanlage** dar.

## **Kosten:**

**Kaufpreis Wohnung: EUR 334.900,-**

**Kaufpreis Möbel optional: EUR 20.000,-**

Vertragserrichtung: 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Maklerhonorar: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit **Herrn Raffael Rosenmaier, MSc** und erleben Sie selbst, wie gediegenes und ruhiges Wohnen in einer der aufstrebendsten Lagen von Wien aussehen kann. Sie erreichen uns jederzeit telefonisch unter **+43 664 462 1792** oder schriftlich unter **office@treuwert.at** - wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap