

**Ruhige 2 Zimmer Wohnung für Anleger! Beste  
Infrastruktur und nachhaltiger Neubau mit  
Küchengutschein**



**Objektnummer: 1939/215036**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2027
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	25
<b>Keller:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 22,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	444.600,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.891,86 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	29.166,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Kraus**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17



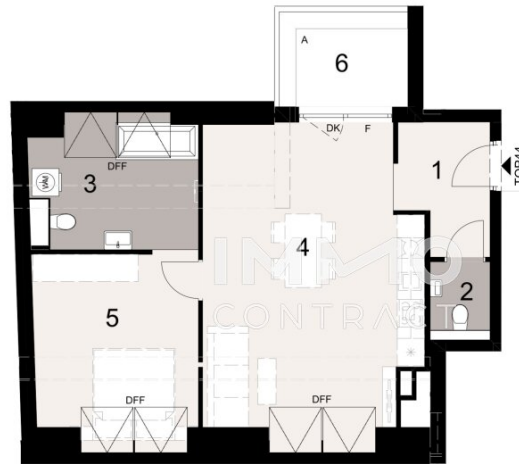
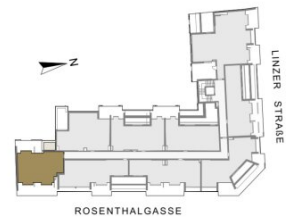
# 387 West

LINZER STRASSE 387-391, 1140 WIEN

2.Dachgeschoss TOP 44

2	WC	1,94
3	Bad	11,95
4	Wohnküche	34,85
5	Zimmer	16,84
		<b>70,56 m<sup>2</sup></b>
6	Terrasse	4,60
9	ER	2,28

STAND August 2025



AS	Absturzicherung
GT	Gelbst
KD	Kanaldeckel
MZ	Maschendrahtzaun
S	Sitze
TT	Terrassenbrunnwand
UZ	Unterzug
WM	Waschmaschine
WP	Wärmepumpe

Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und erfolgt laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Pläne sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar, dazu sind Naturmaße erforderlich. Die Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Unverbindliche Plankopie, Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



EIN PROJEKT VON

**HANDLER**

# Objektbeschreibung

## Attraktive Anlegerimmobilie

Diese **Neubauwohnung mit hoher Energieeffizienz** stellt eine **ideale Investitionsmöglichkeit** dar. Der **großzügige, gut nutzbare Grundriss** sowie die **große Terrasse** entsprechen exakt den Anforderungen des aktuellen Mietmarktes und sorgen für eine **sehr gute Vermietbarkeit**.

Ein **Küchengutschein im Wert von EUR 5.000** ist im Kaufpreis inkludiert. Die Küche wird **vor der Erstvermietung vollständig eingebaut**, wodurch die Wohnung **schlüsselfertig vermietet** werden kann. Für den Anleger bedeutet dies **kein Leerstandsrisiko** und eine **sofortige Ertragsgenerierung**.

Der moderne Neubau überzeugt durch **niedrige Betriebskosten**, zeitgemäße Bauweise und hohe Energieeffizienz – ein klarer Vorteil für langfristige Vermietung und nachhaltige Wertstabilität.

### Fazit:

Eine **pflegeleichte, zukunftsichere Anlage** mit optimaler Grundrissgestaltung, attraktiven Außenflächen und **sofortiger Vermietbarkeit ohne Zusatzaufwand**.

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 <2.500m

Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap