

## **Anleger-Hit: Neubau-2-Zimmer mit Top-Rendite & Gratis Küche**



Visualisierung\_Einrichtung

**Objektnummer: 1939/215021**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2027
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,04 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</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>	315.100,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.770,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Pelzmann**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien



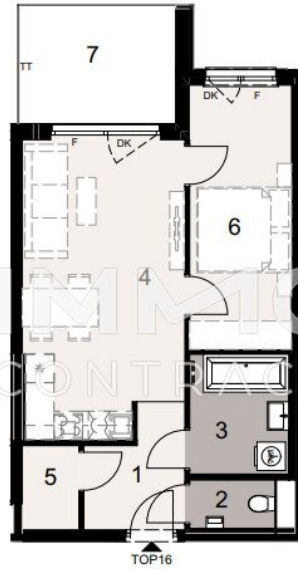
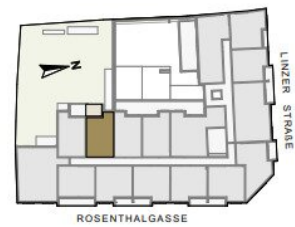
# 387 West

LINZER STRASSE 387-391, 1140 WIEN

## 1. Obergeschoss TOP 16

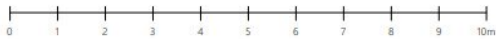
1	VR	4,71
2	WC	1,84
3	Bad	5,28
4	Wohnküche	20,90
5	AR	2,13
6	Zimmer	11,98
7	offene Loggia	8,20
		<b>55,04 m<sup>2</sup></b>
8	ER	3,26

STAND August 2025



AS	Abturrzeichnung
GT	Gehflur
KD	Kandelschicht
MZ	Maschendrahtzaun
S	Stütze
TT	Terrasseneinwänd
LZ	Uhrzuzug
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

Diese durchdacht geplante 2-Zimmer-Neubauwohnung ist ein echtes Rendite-Investment für alle, die auf sichere Vermietbarkeit und schnellen Ertragsstart setzen. Die kompakte, gefragte Wohnungsgröße, der effiziente Grundriss mit Wohnküche und die großzügige Loggia sorgen für hohe Attraktivität am Mietmarkt und stabile Nachfrage.

Das Anleger-Plus: **Ein €6.000,- Küchen-Gutschein ist inklusive.** Bei rechtzeitiger Bestellung wird die Einheit vollständig mit Küche übergeben – die Wohnung ist damit praktisch sofort vermietungsbereit. Kein Zusatzaufwand, keine Nachinvestition, kein Zeitverlust.

Dank Neubauqualität profitieren Sie von niedrigem Instandhaltungsrisiko, moderner Gebäudetechnik und planbaren laufenden Kosten. Optional wird auch die Erstvermietung professionell begleitet – von der Vermarktung bis zum Mietvertrag. So kann die Wohnung unmittelbar nach Übergabe Erträge generieren.

**Kurz gesagt:** Kaufen, übergeben, vermieten – Rendite starten.

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