

**Investment von Tag 1 & Küchenbonus: tolle
2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Neubau**



Objektnummer: 1939/215025

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,47 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	25
Keller:	2,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 22,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	270.100,00 €
Kaufpreis / m²:	5.298,16 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Kraus

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17



387 West

LINZER STRASSE 387-391, 1140 WIEN

1.Dachgeschoss TOP 22

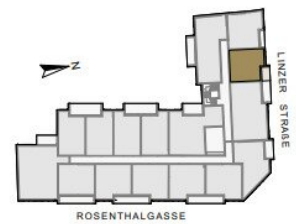
1	VR	6,07
2	WC	1,62
3	Bad	4,72
4	Wohnküche	18,86
5	Zimmer	13,20
		44,47 m²
6	Balkon	6,51
7	ER	2,28

STAND August 2025



- AS Abschlusssicherung
- GT Gefälle
- KD Kanaldäkel
- MZ Maschenblech
- S Stütze
- TT Terrassenwand
- 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 Natumaße 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 moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung im 1. Dachgeschoss ist ein ideales Investment für Kapitalanleger, die auf starke Vermietbarkeit und klare Renditeperspektiven setzen. Die kompakte, nachgefragte Wohnungsgröße, der effiziente Grundriss und der attraktive Balkon ergeben ein Gesamtpaket, das am Mietmarkt besonders gut performt.

Der Wohnbereich mit offener Wohnküche bietet ein zeitgemäßes Raumkonzept, das bei Mietern sehr beliebt ist. Das separat begehbare Schlafzimmer, Bad und WC sowie ein zusätzlicher Abstellraum sorgen für hohe Alltagstauglichkeit und langfristige Nutzungsqualität. Die Dachgeschosslage bringt zusätzlichen Wohnwert und bessere Differenzierung im Inseratsumfeld.

Anleger-Bonus: Beim Kauf ist ein **€ 6.000 Küchengutschein (brutto)** inkludiert. Bei rechtzeitiger Bestellung wird die Küche direkt umgesetzt – die Wohnung kann dadurch ohne weitere Investitionen rasch vermietet werden. Das spart Zeit, Kosten und Koordinationsaufwand.

Die Neubausausführung mit moderner, energieeffizienter Haustechnik reduziert den Instandhaltungsbedarf und erhöht die Kalkulationssicherheit. Optional ist auch eine professionelle Unterstützung bei der Erstvermietung möglich – für einen strukturierten Renditestart ab Übergabe.

Ein kompaktes Neubau-Investment mit Balkon, Küchenbonus und starkem Vermietungspotenzial – optimal für Anleger.

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