

## Investieren mit Skyview über Wien



**Objektnummer: 95927**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Seyringer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,88 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 21,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	369.000,00 €
Betriebskosten:	106,22 €
USt.:	13,22 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

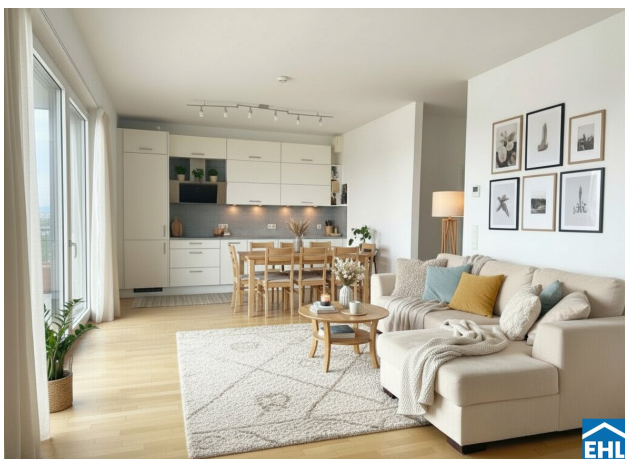


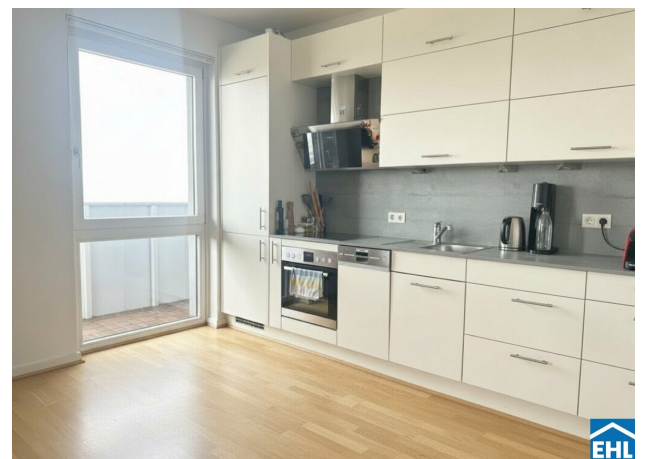
**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien

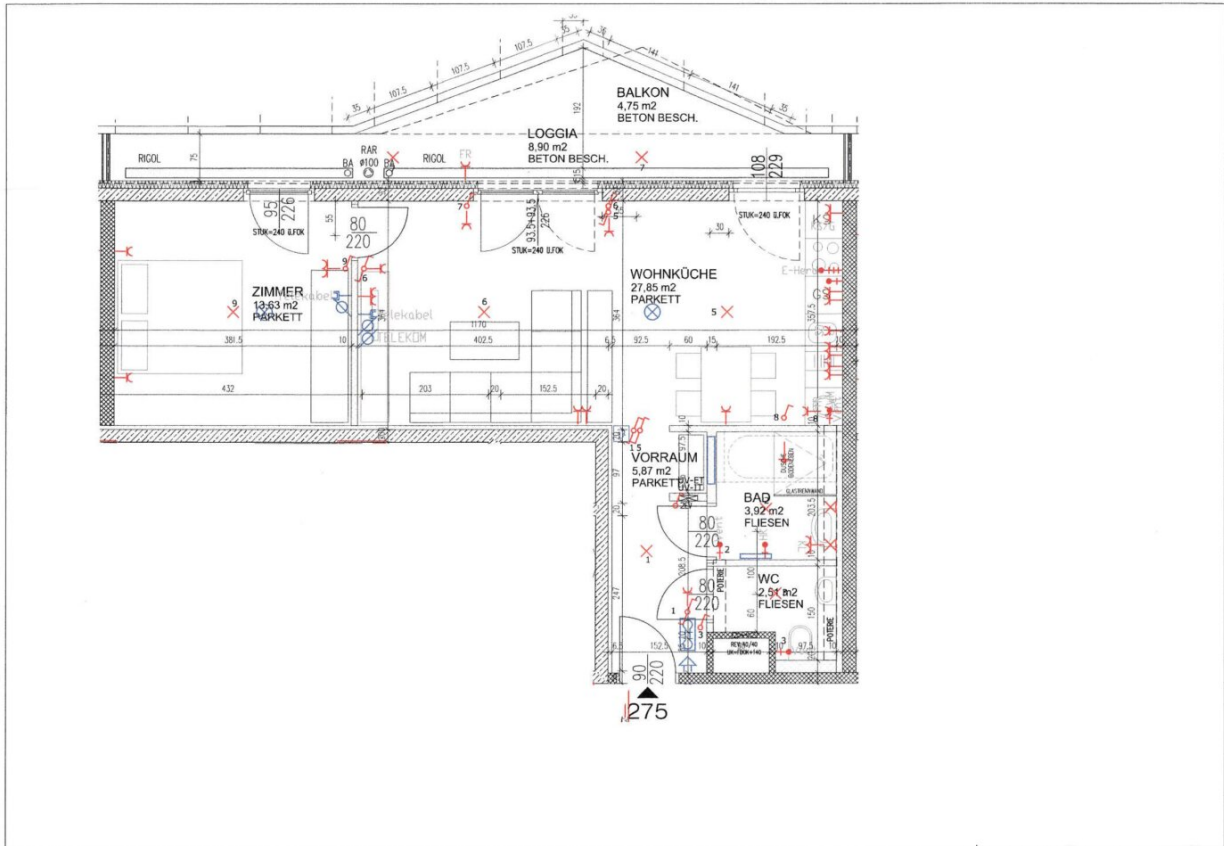


Mitglied des  
immobilienring.at









## Objektbeschreibung

### Investieren mit Skyview über Wien

In dem dynamisch gewachsenen Stadtquartier rund um das Einkaufszentrum **City Gate** präsentiert sich diese hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Eigentumswohnung als **ideale Investmentchance mit stabilem Mietertrag**.

Die im Jahr 2015 errichtete Liegenschaft überzeugt durch moderne Architektur, hervorragende Infrastruktur und ein zeitgemäßes Wohnkonzept. In **luftiger Höhe des 23. Stockwerks** gelegen, bietet die Wohnung nicht nur einen beeindruckenden Ausblick über die Stadt, sondern auch eine **durchdachte Raumaufteilung**, die sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter äußerst attraktiv ist.

### Highlights für Investoren

- Befristeter Mietvertrag bis 31.7.2026
- Hohe Nachfrage durch ausgezeichnete Lage & Infrastruktur
- Modernes Wohnhaus mit umfangreichen Allgemeinflächen
- Zusätzliches Fitnesscenter direkt vor Ort – ein starkes Vermietungsargument

### Allgemeine Projektausstattung

- Fahrradabstellraum
- Waschküche
- Gartendeck mit 12.500m<sup>2</sup> Fläche mit Spielzonen und Ruheazonen
- Fitnessraum & Sauna (gegen Gebühr)

- Heizung: Fernwärme

### **Die Ausstattung der Wohnung**

- Traumhafte schöne Loggia
- Parkettboden
- Fliesen in den Nassräumen
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Hochwertige Küche

### **Kaufpreis der Vorsorgewohnung**

\*EUR 369.000,00

### **Mietertrag**

€ 692,43 netto pro Monat (bis 31.7.2026)

### **3% Kundenprovision**

### **Fertigstellung: bereits erfolgt**

\*Die angebotenen Vorsorgewohnungen können ausschließlich zum Bruttokaufpreis für Eigennutzer erworben werden.

Ein Ankauf zu einem Vorsorgekaufpreis netto mit gesondert ausgewiesener Umsatzsteuer ist bei diesem Projekt nicht vorgesehen.

Diese Struktur bietet insbesondere Käuferinnen und Käufern Vorteile, die ihre Immobilie im Rahmen der Kleinunternehmerregelung vermieten möchten. Da keine Umsatzsteuer gesondert ausgewiesen wird, entsteht keine Verpflichtung zum Vorsteuerabzug sowie zu entsprechenden umsatzsteuerlichen Verrechnungen oder laufenden Meldungen.

Damit bietet dieses Modell eine klare, transparente und administrativ schlanke Lösung für Investorinnen und Investoren, die eine langfristige Vermietung ohne umsatzsteuerliche Komplexität anstreben.



Für weiterführende Informationen oder eine persönliche Beratung stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

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 <750m

Apotheke <250m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.