

**VORSORGEWOHNUNG: 3-ZIMMERWOHNUNG + LOGGIA +  
KFZ-STELLPLATZ**



1.Loggia

**Objektnummer: 2279\_2698**

**Eine Immobilie von RE/MAX Living in Wien-Liesing**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2023
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	58,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,38 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	373.800,00 €

## Ihr Ansprechpartner

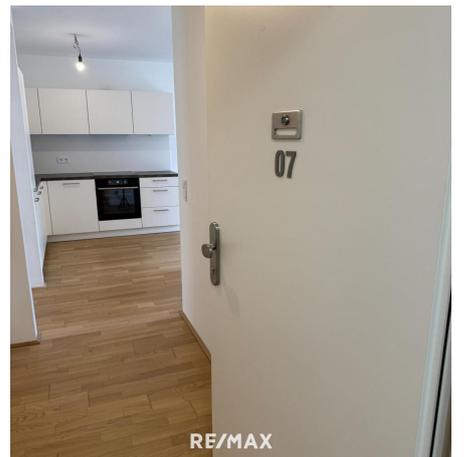


### Stefan Bouvier

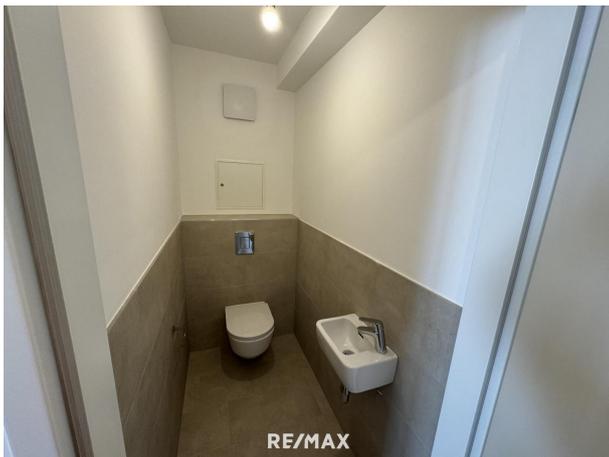
RE/MAX Living in Wien-Liesing  
Kirchenplatz 6/8/1  
1230 Wien

H +43 664 42 33 438  
F +43 1 886 05 72

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



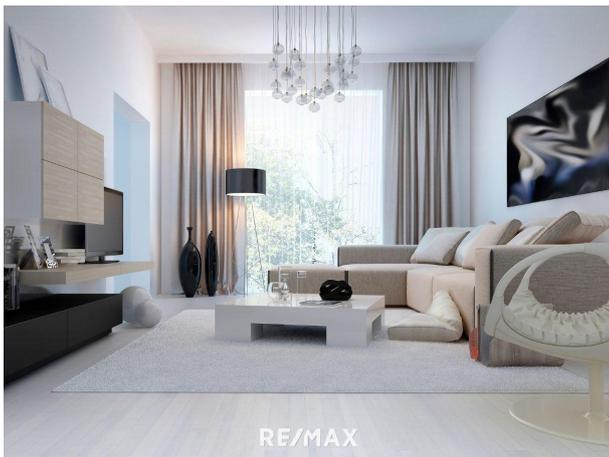




**FÜR DEN KÄUFER  
VERKÄUFER ZAHLT  
KÄUFERPROVISION  
PROVISIONSFREI**

RE/MAX





## Objektbeschreibung

3-ZIMMERWOHNUNG mit LOGGIA und KFZ-STELLPLATZ - KOMBINATION aus VORSTADTLAGE und GUTER ÖFFENTLICHER VERKEHRSANBINDUNG Das Projekt wird auf Eigengrund gebaut und ist ideal für Anleger geeignet! PREIS für ANLEGER bzw. KÄUFER mit VORSTEUERABZUG: € 373.800,- inkl. Küche; Ein GARAGENPLATZ kann für einen NETTOPREIS von € 25.000,- dazu erworben werden. PROVISIONFREI für den Käufer, der Abgeber zahlt die Käuferprovision! DEFINITION - ANLEGER-/VORSORGEWOHNUNG Eine Vorsorgewohnung ist eine sinnvolle Form der Altersvorsorge, die sich vor allem durch ein hohes Maß an SICHERHEIT auszeichnet. Die Vorsorgewohnung ist eine Anlageimmobilie, wobei es um Generierung laufender Zusatzeinnahmen geht. Die optimale Vorsorgewohnung hat zwei bis drei Zimmer und ist 40 bis 70 Quadratmeter groß. Für diesen Wohnungstyp ist die Nachfrage gerade in den großen Städten am höchsten, sodass schnell Mieter gefunden werden. Auf folgende Aspekte sollte zudem beim Kauf geachtet werden: - LAGE Makler wissen: „LAGE IST ALLES!“ Nachhaltiges Mietinteresse ist nur bei guter Lage gegeben. Zwar kosten innenstadtnahe Wohnungen mehr Geld, Wertsteigerungen sind hier aber am wahrscheinlichsten. - QUALITÄT Es sollte nach Möglichkeit keine alte Wohnung gekauft werden. Neue Wohnungen sind besser ausgestattet und damit beliebter. Zudem wird die Vorsorgewohnung meist mehrere Jahrzehnte behalten. Ist sie ohnehin schon älter, steigen die Renovierungskosten im Alter enorm an. - GUTER GRUNDRISS Die Raumaufteilung ist gerade bei kleineren Wohnungen wichtig. Der Platz sollte vom Mieter so effizient wie möglich genutzt werden können. - ENERGIEEFFIZIENZ Eng mit dem Thema „Qualität“ ist die Energieeffizienz verbunden. Wenn die Energiepreise weiter steigen, freuen sich Mieter über gut isolierte Wohnungen. Das erhöht zudem den Wert der Wohnung spürbar und schützt vor künftigen Gesetzesänderungen durch die EU. - FINANZIERUNG und VERSICHERUNG Von essenzieller Bedeutung ist die Finanzierung. Zwar wird der Kredit durch die Mieteinnahmen getilgt, desto eher die Tilgung abgeschlossen ist, desto eher erhalten Immobilienbesitzer aber eine Zusatzrente in Form der Miete. Hier gilt es unbedingt, Angebote zu vergleichen. Bei einer Laufzeit von 10 bis 35 Jahren machen schon kleineren Zinsabweichungen unterm Strich mehrere tausend Euro Unterschied aus. - STEIGERUNG DER RENDITE grundsätzlich gibt es 3 Möglichkeiten die Rendite einer Vorsorgewohnung zu steigern: da wäre einmal die steuerliche Komponente - z.B. Rückerstattung der Umsatzsteuer beim Immobilienkauf - Voraussetzung Mindestvermietung 20 Jahre! da wären noch die Wertsteigerungen einer Immobilie, die bei der Renditeberechnung zu berücksichtigen sind - Beispiel: der Wert der Wohnung steigt um 2% - das bedeutet, daß die Rendite von 3,27% auf 5,27% steigt! 1% Steigerung des Immobilienwertes bedeutet immerhin noch eine Steigerung der Rendite von 3,27% auf 4,27% - kein schlechter Ergebnis für ein "SICHERES" Immobilieninvestment! last but not least wäre noch die touristische Vermietung zu erwähnen, vorausgesetzt der Wohnungseigentumsvertrag erlaubt dies! PROJEKTbeschreibung Im 21. Wiener Gemeindebezirk entsteht eine Wohnhausanlage mit insgesamt 31 Wohneinheiten und einer unterirdischen Garage mit 17 PKW-Stellplätzen. Das Wohnhaus liegt an der Christian-Bucher-Gasse in der Nachbarschaft zu überwiegend grün durchzogenen Wohnanlagen. Die Anlage gliedert sich in zwei Baukörper mit dem Grünraum im Zentrum. Die

Wohnungen im Gartenbauteil werden als Reihenhaustypen ausgeführt. Die Wohnungen verfügen über eine Wohnküche mit Bezug zum Außenraum. Die wohnungsbezogenen Freiflächen werden im Erdgeschoß mittels Terrassen, Loggien und teilweise angrenzenden Gärten und in den Obergeschossen in Form von Balkonen, Loggien oder Terrassen sichergestellt. Der Wohnbau wird umweltfreundlich und ökologisch geplant. Durch den Einsatz von gesundheits- und umweltverträglichen Baustoffen wird der zunehmenden Belastung der Menschen durch Umwelteinflüsse der Stadt Rechnung getragen. Die Begrünung des Außenraums sorgt für ein verbessertes Mikroklima und eine erhöhte Aufenthaltsqualität im Freien.

**DER STANDORT** Der Standort bietet eine günstige Verkehrsanbindung und deckt auch den Bedarf nach Schul- und Kindergartenstandorten. Diese neuen Wohnungen entstehen in einer ausgezeichneten Wohnlage in Wien Floridsdorf. Die Kombination aus grüner Vorstadtlage und einer guten öffentlichen Verkehrsanbindung machen den Standort für eine Vielzahl potenzieller Mieter ganz besonders attraktiv. Direkt neben dem Aupark Jedlersee entsteht dieses Objekt in ruhiger Wohnlage. Neben zahlreicher Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten an der Donauinsel und der Alten Donau ist auch das Wiener Stadtzentrum mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Mit dem Autobus 34A erreicht man in wenigen Minuten den öffentlichen Verkehrsknotenpunkt Bahnhof Wien Floridsdorf. Neben der U6 verkehren dort vier Straßenbahnlinien, fünf städtische Autobuslinien und drei Nachtbuslinien. Die Nähe zum Arbeiterstrandbad und zum Floridsdorfer Wasserpark bieten zusätzliche Attraktivität. Supermärkte, Ärzte und Apotheken sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfes befinden sich in direkter Umgebung des Objektes. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und guter öffentlicher Erreichbarkeit trägt zu einer langfristig attraktiven Wohnlage für Mieter bei. Floridsdorf zählt außerdem zu den Bezirken mit einer besonders dynamischen Mietpreisentwicklung.

**BESCHREIBUNG DER WOHNUNGEN** Angeboten zum Kauf werden Wohnungen zwischen 35m<sup>2</sup> und 99m<sup>2</sup>. Die Mehrheit der Objekte zeichnet sich durch großzügige Freiflächen aus. Optional können Garagenstellplätze, gemeinsam mit einer Wohnung erworben werden. Die Wohnungen werden bezugsfertig in bester Qualität ausgestattet übergeben. So verfügen sie über moderne Komplettküchen mit Geschirrspüler, Einbauherd mit Backrohr, Kühlschrank und Dunstabzug, freundlich gestaltete Bäder sowie hochwertige Holzparkettböden. Die Wärmegewinnung wird bei diesem Objekt durch eine Sole/Wasser-Wärmepumpe (Erdwärme, Tiefenbohrung) erfolgen und bietet damit eine besonders nachhaltige Form der Energiegewinnung.

**BETRIEBSKOSTEN** Die Betriebskosten wurden mit einem Mittelwert von € 2 pro m<sup>2</sup> berechnet. Der exakte Betrag kann erst nach Fertigstellung des Gebäudes festgelegt werden. Die Schwankungsbreite liegt zwischen € 1,90 und € 2,20.

**REPARATURFONDS** Der Reparaturfonds wurde mit einem Mittelwert von € 0,5 pro m<sup>2</sup> berechnet. Der exakte Betrag kann erst nach Fertigstellung des Gebäudes festgelegt werden.

**NEBENKOSTEN:** 3,50% Grunderwerbssteuer 1,10% Eintragungsgebühr Grundbuch 1,5% Vertragserrichtungskosten (Kaufvertragerrichtung, grundbücherliche Durchführung und Treuhandschaft) zzgl. € 500 für Barauslagen

**VERTRAGSERRICHTUNG** Abwicklung Kaufvertrag und Treuhandvereinbarung erfolgt durch Notar des Bauträgers.

**BEISPIEL TOPFINANZIERUNG** - lassen wir Ihnen gerne auf Wunsch zukommen.

**Nach der Anfrage erhalten Sie die Preisliste der verfügbaren Wohnungen im Projekt!** Wir weisen auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis zum Verkäufer auf Grund der Projektgröße hin. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur

Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden. Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG) Der Honoraranspruch entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts (Unterschrift Kaufanbot) Es besteht kein Anspruch auf einen Vorschuss §7(1). Der Honoraranspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit Ihrer Entstehung fällig (§ 10)Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 28.9  
edarf: kWh/(m²a)  
Klasse HeizwB  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 0.78  
ntenergieeffi  
zienz:  
Klasse A  
Faktor Gesa  
ntenergieeffi  
zienz:

Bewertung Ihrer Wohnimmobilie - Haus, Grundstück, Wohnung? Kostenloses Beratungsgespräch! Vereinbaren Sie einen Termin unter: [bewertung@remax-living.at](mailto:bewertung@remax-living.at)  
Durchschnittliche Vermarktungszeit: 60 Tage, erzielter Preis 97% vom Angebotspreis! Testen Sie uns! Starten Sie noch heute Ihre Karriere als Immobilienmakler in unserem Team! Wir bilden Sie professionell aus, mit dem Know-how der weltweiten Nr. 1! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 01/886 05 71 oder [office@remax-living.at](mailto:office@remax-living.at).