



Oesterreich.Immobilien

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 233327

erstellt am : 19.06.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 510000€

Straße:

1030 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Anton Iakovlev

Tel: +4369910664010

iakovleva@immoloewin.com

Wohnfläche: 52m²

TRIIIPLE | Nie bewohnt | 20 m² Südwestbalkon | Vorsteuerabzug möglich



52 m² Wohnung + 20 m² Balkon ? über 72 m² Gesamtnutzfläche im TRIIIPLE

ImmoLöwin GmbH bietet eine sofort beziehbare 2-Zimmer-Wohnung im TRIIIPLE (Tower II, Schnirchgasse 11) an ? im 12. Stock mit freiem Südwestblick und einem der größten Balkone im gesamten Komplex.

Was diese Wohnung von anderen im TRIIIPLE unterscheidet:

? Nie bewohnt ? Neubau-Zustand: Die Wohnung wurde seit der Fertigstellung 2021 nicht bezogen. Böden, Sanitär, Küche, Fensterdichtungen ? alles im Originalzustand, ohne Gebrauchsspuren. Sie kaufen eine Bestandswohnung zum Bestandspreis, beziehen aber eine Wohnung in Erstbezugsqualität ? 20 m² Südwestbalkon ? Abendsonne bis zum Sonnenuntergang, mehr als

doppelt so groß wie bei vergleichbaren Wohnungen im Komplex ? Niedrigste monatliche Belastung im Segment: ? 312,52 inkl. Reparaturrücklage und USt. (zum Vergleich: ähnliche Wohnungen im Komplex liegen bei über ? 450/Monat) ? Vorsteuerabzug möglich: Beim Erwerb durch eine Kapitalgesellschaft oder vorsteuerabzugsberechtigten Unternehmer reduziert sich der Kaufpreis auf ? 425.000 netto ? ein Quadratmeterpreis von ca. ? 8.060 ? Energieausweis A / A+ (HWB 23,39 | fGEE 0,69) ? niedrige Heizkosten, nachhaltig gebaut ? Reparaturrücklage: ? 241.833 (per 31.12.2024) ? gesunde Substanz, keine Sonderumlagen absehbar

Die Wohnung:

? Heller Wohn-/Essbereich mit offener Küche (Fliesen & Parkett) ? Separates Schlafzimmer ? Badezimmer mit Badewanne und WC ? Abstellraum auf der Etage ? Südwestbalkon (20,08 m²) mit Blick Richtung Prater ? Kellerabteil (2,62 m²)

Der 12. Stock ? bewusst gewählt:

Hoch genug für freien Blick und ruhiges Wohnen, niedrig genug für schnellen Liftzugang und weniger Windexposition als in den oberen Etagen. Die Südwestausrichtung garantiert Nachmittags- und Abendsonne auf dem Balkon ? ideal für alle, die den Freiraum tatsächlich nutzen möchten.

Das TRIIIPLE ? was Mieter und Eigentümer schätzen:

? Rooftop-Pool, Concierge, Bibliothek, Eventküche ? U3 Schlachthausgasse: 3 Gehminuten ? Grüner Prater: 5 Gehminuten ? Stephansplatz (U3 direkt): ca. 10 Minuten ? Flughafen Wien: ca. 15 Minuten mit dem Auto ? Heiz- und Kühlsystem mit Flusswasser des Donaukanals ?

ressourcenschonend

Das TRIIIPLE ist besonders gefragt bei Diplomaten, UNO-Mitarbeitern und internationalen Fachkräften ? stabile Mieternachfrage für Anleger.

Für Anleger ? Renditepotenzial (indikativ):

Bei marktüblicher Bruttomiete von ? 28?31/m²: ? Monatliche Mieteinnahmen: ca. ? 1.476?1.634 ? Brutto-Rendite auf Nettokaufpreis (? 425.000): ca. 4,2?4,6 % ? Netto-Rendite nach Betriebskosten: ca. 3,3?3,7 %

Eckdaten:

? Kaufpreis: ? 510.000 (brutto) | ? 425.000 (netto bei Vorsteuerabzug) ? Enthaltene USt.: ? 85.000 ? Wohnfläche: 52,71 m² | Balkon: 20,08 m² | Keller: 2,62 m² ? Etage: 12. OG | Zimmer: 2 | Baujahr: 2021 | Erstbezug ? Betriebskosten: ? 312,52/Monat (inkl. RRL und USt.) ? Nutzungsart: Eigentum, Anlage | Beziehbar: sofort

Nebenkosten:

? Grunderwerbsteuer: 3,5 % ? Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 % ? Käuferprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. ? Vertragserrichtungskosten: nach Vereinbarung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Hinweis: Die angegebenen Renditeberechnungen und steuerlichen Informationen dienen ausschließlich der unverbindlichen Erstinformation und stellen keine steuerliche, rechtliche oder finanzielle Beratung dar. Die tatsächliche steuerliche Behandlung hängt von den individuellen Verhältnissen des Erwerbers ab. Wir empfehlen, vor einer Kaufentscheidung einen Steuerberater oder Rechtsanwalt zu konsultieren. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers ? für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Kontakt

Elena Iakovleva Immobilienmaklerin und Geschäftsführerin ImmoLöwin GmbH +43 699 109 750 30
iakovleva@immoloewin.com www.immoloewin.com

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

Eckdaten

Wohnfläche: 52m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 23.39m²

hwbklasse: Am²

fgeewert: 0.69m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 510000€

Nebenkosten: 241.94€

Kontaktinformationen

Vorname: Anton

Nachname: Iakovlev

Tel.: +4369910664010

E-Mail: iakovleva@immoloewin.com