



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 230227

erstellt am : 11.06.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 525000€

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 ? 437.500 netto ? ein Quadratmeterpreis von ca. ? 8.300 ? 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 (? 437.500): ca. 4,0?4,5 % ? Netto-Rendite nach Betriebskosten: ca. 3,2?3,6 %

Eckdaten:

? Kaufpreis: ? 525.000 (brutto) | ? 437.500 (netto bei Vorsteuerabzug) ? Enthaltene USt.: ? 87.500 ? 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.

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

hwbklassse: Am²

fgeewert: 0.69m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 525000€

Nebenkosten: 241.94€

Kontaktinformationen

Vorname: Anton

Nachname: Iakovlev

Tel.: +4369910664010

E-Mail: iakovleva@immoloewin.com