

# EXPOSÉ

Modernes 1-Zimmer-Apartment  
im Neubau mit großen Fenstern

**Kaufpreis: USD 119.000**

**Moldes 657, 9. Etage, C1426ALA**  
Autonome Stadt Buenos Aires



## OBJEKTBESCHREIBUNG:

Vollausgestattetes 1-Zimmer-Apartment im Neubau am Parque Ferroviario in Colegiales. Sehr guter Verkehrsanbindung über die Verkehrsschlagadern Av. Cabildo und Av. Federico Lacroze durch eine Vielzahl von Buslinien und der U-Bahnlinie D. Das Apartment wird aktuell über AirBnB vermietet.



## AUSSTATTUNG

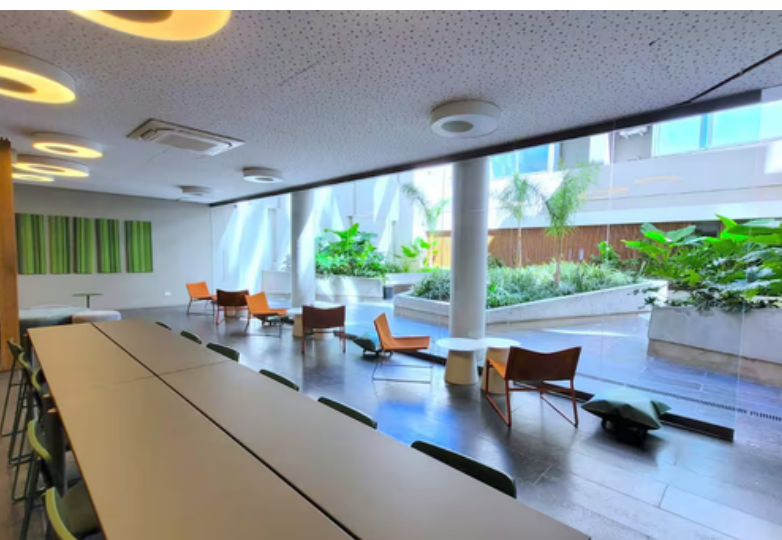
- Wohnfläche: 32 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 1 (Wohn-, Ess- und Schlafbereich)
- Badezimmer: 1 modernes Bad mit Dusche
- Küche: offen, in den Wohnbereich integriert, voll ausgestattet (ohne Ofen)
- Fenster: große Fenster für optimale Lichtverhältnisse
- Balkon: kleiner Balkon, windgeschützt
- Fußboden: Fliesenboden
- Heizung: keine
- Stellplatz: keiner
- Sonstiges: vollmöbliert, kurz- und mittelfristige Vermietung gestattet, Erstbezug Oktober 2025





## HAUS UND AMENITIES

- Neubau-Ensemble bestehend aus zwei Wohnhäusern (Zugang über die Straßen Moldes und Amenábar)
- Großzügiger Eingangsbereich
- Sicherheitsdienst 24/7
- Begrünter Innenhof mit Sitzmöglichkeiten
- Fitnessstudio
- Pool auf Dachterrasse, nicht beheizt
- Großer Co-Working-Bereich
- Dachterrasse mit Grill zur Gemeinschaftsnutzung
- Moderne Schließanlage mit Fingerabdrucksensor
- Stellplatz: keiner
- Sonstiges:

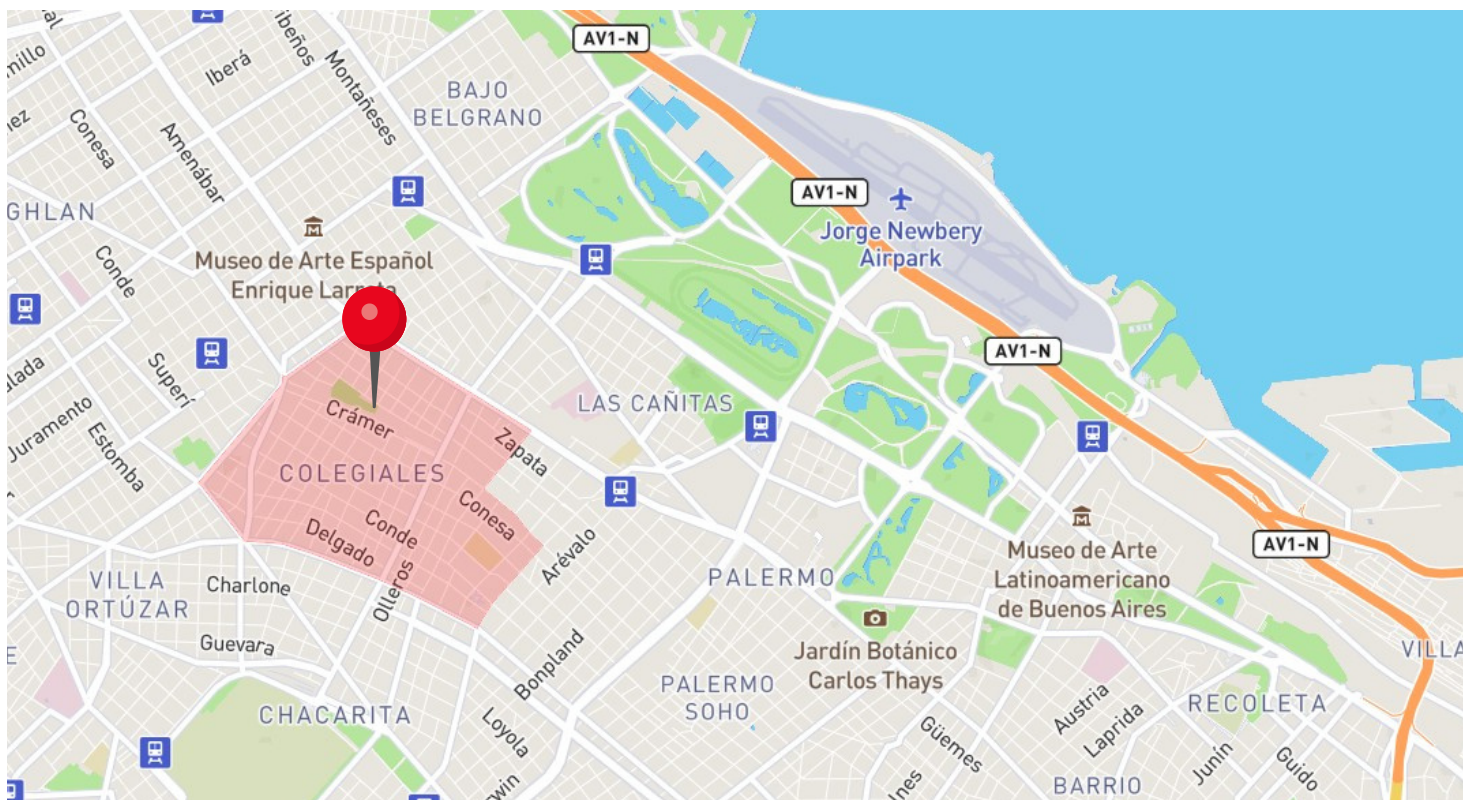




## LAGE UND STADTVIERTEL:

Moldes 657, 9. Etage, Colegiales, C1426ALA Autonome Stadt Buenos Aires

Colegiales ist eines der begehrtesten Wohngebiete der Stadt, da es die ideale Umgebung für junge Familien bietet und die Ruhe seiner Straßen mit niedrigen Häusern und üppigen Bäumen mit modernen Gebäuden verbindet. Durch die Nähe zu Palermo kann man die Vorzüge dieses gastronomischen Zentrums genießen, das mit seinen Angeboten auf die Umgebung ausstrahlt. Die Alleen Elcano, Crámer und Federico Lacroze sorgen für Mobilität und gute Erreichbarkeit. Die hohe Bauaktivität zeugt zudem von hoher Nachfrage und der Attraktivität Colegiales'.





## MIETEINNAHMEN UND KOSTEN:

- Hausgeld: ~85 USD mtl. (umlegbar bei Mittel- und Langzeitvermietung)
- ABL: ~80 USD p.a.
- Aktueller Preis pro Nacht über AirBnB: 40 USD, von 01. Oktober bis 20. November 2025 Auslastung von 73% = ~10.200 USD p.a.
- Geschätzter Mietzins bei mittelfristiger Vermietung: ~800 USD mtl./~9.600 USD p.a - ggf. Leerstandrisiko
- Geschätzter Mietzins bei Langzeitvermietung: ~600 USD mtl./~7.200 USD p.a.

## SONSTIGES:

- Maklerprovision: 4% zzgl. 21% Umsatzsteuer
- Verkäufer akzeptiert Kaufpreiszahlung in bar und per Banküberweisung auf ein US-amerikanisches Bankkonto

Argentis Invest S.A.S

+49 (0)40 33469046

contact@argentis-invest.com

argentis-invest.com

Av. Cordoba 950, 10. Etage

C1054 AAV Buenos Aires, Argentinien