

Vorsorge-Gartenwohnung in idyllischer Wohngegend



Objektnummer: 71248

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,03 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	42,93 m ²
Heizwärmebedarf:	B 24,76 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	269.900,00 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei für den Käufer!

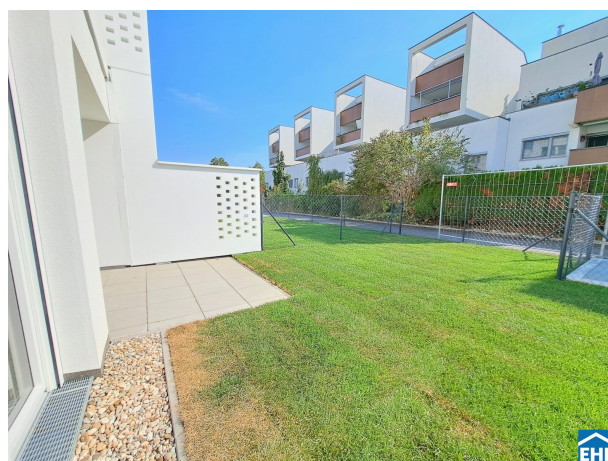
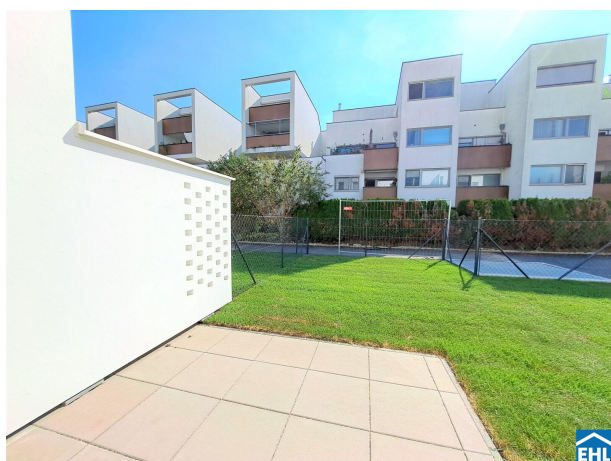
Ihr Ansprechpartner



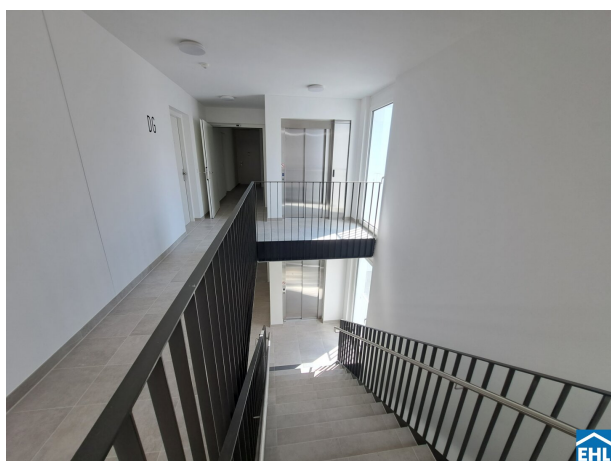
Julie Wittrich

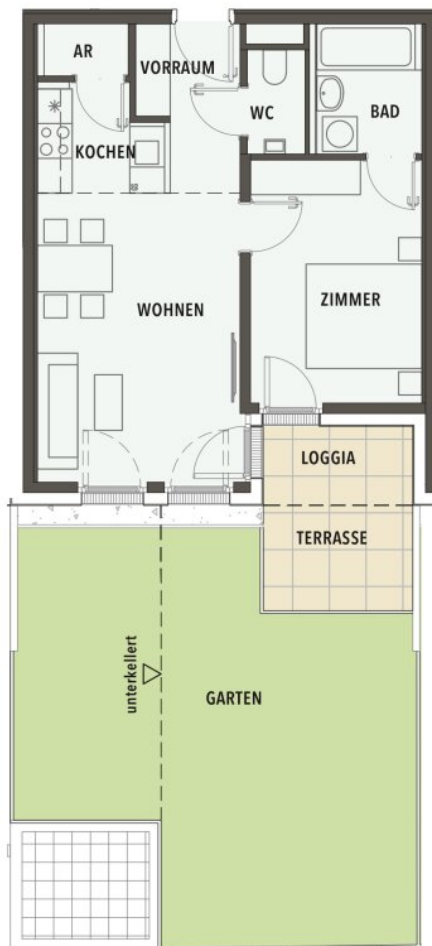
EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien











Infos und Verkauf:



**FLORI
FLATS**

Edi-Finger-Straße 7c
1210 Wien

ERDGESCHOSS - Top 1.1

WNFL. mit Loggia: 49,98 m²



Vorraum	3,01 m ²
WC	1,80 m ²
AR	1,41 m ²
Bad	4,08 m ²
Kochen	5,40 m ²
Wohnen	17,80 m ²
Zimmer 1	12,53 m ²
Loggia	3,95 m ²
Terrasse	4,69 m ²
Garten	42,93 m ²



Objektbeschreibung

Ihr Investment zwischen Wien und Wein – „Flori Flats“!

In einer neu errichteten, dreigeschossigen Wohnhausanlage warten attraktive Anlegerwohnungen auf ihren Investor. Insgesamt umfasst das Projekt 58 Wohneinheiten, die auf zwei Stiegen verteilt sind. Hier findet sich die perfekte Balance zwischen modernem Komfort und einer idyllischen Umgebung.

Von Mietinteressenten viel nachgefragte Wohnungsgrößen von 1,5 bis 3 Zimmer gemeinsam mit wunderschönen Außenbereichen wie Gärten, Terrassen oder Loggien bieten die besten Voraussetzungen für Ihre neue Vorsorgewohnung!

Profitieren Sie von einer optimalen, langfristigen Anlagemöglichkeit und lukrieren Sie bereits in Kürze Mieteinnahmen!

Das Projekt

- 58 Wohnungen auf 2 Stiegen
- 1,5 -3 Zimmer
- Wohnflächen von 32 – 79 m²
- Freifläche zu jeder Wohnung – Loggia, Balkon, Garten oder Terrasse
- Tiefgarage mit 58 Stellplätzen
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume in beiden Stiegen
- Zusätzlicher Fahrradabstellplatz in den meisten Kellerabteilen
- Kleinkinder- und Jugendspielplatz

- Energieausweis gültig bis 17.02.2031
 - HWB: 24,76 kWh/m²a; Klasse B
 - fGEE: 0,76; Klasse A

Die Ausstattung

- Parkettböden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeugfliesen in den Nass- und Abstellräumen
- Fußbodenheizung, Fernwärme
- Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach Verglasung
- Sonnenschutz: außenliegende, manuell bedienbare Rollläden
- Vorbereitungen für Kühlgeräte in den DG-Wohnungen
- Bauweise: Stahlbeton
-

Tiefgarage - Parkplätze

Ein Stellplatz in der Tiefgarage kann zusätzlich um EUR 20.000,- - zzgl. USt. erworben werden.

Ein System für die Stromversorgung von privaten E-Ladestationen ist in der Tiefgarage vorbereitet (Installation durch den Käufer).

Betriebskosten

Wohnungen:

- EUR 2,09 netto/Nutzfläche
- Rücklage: € 0,20.-/Nutzwert

Parkplätze:

- EUR 19,- netto

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 226.300,- bis EUR 433.200,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 11,00 bis EUR 14,00 netto/m²

Provisionsfrei für den Käufer!

Fertigstellung: bereits erfolgt

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher

zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <2.500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <3.000m

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.