Simmering's Charme, Wiens Flair: Investition in Lebensqualität & Zukunftspotenzial



Objektnummer: 72360

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



Zahlen, Daten, Fakten

Adresse
Art:
Land:
PLZ/Ort:

PLZ/Ort:
Baujahr:
Zustand:
Alter:

Wohnfläche: Zimmer:

Zimmer Bäder: WC:

Terrassen:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Kobelgasse Wohnung Österreich 1110 Wien

2024

Erstbezug Neubau 44,05 m²

A 25,94 kWh / m² * a

A 0,73

281.500,00 €

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

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





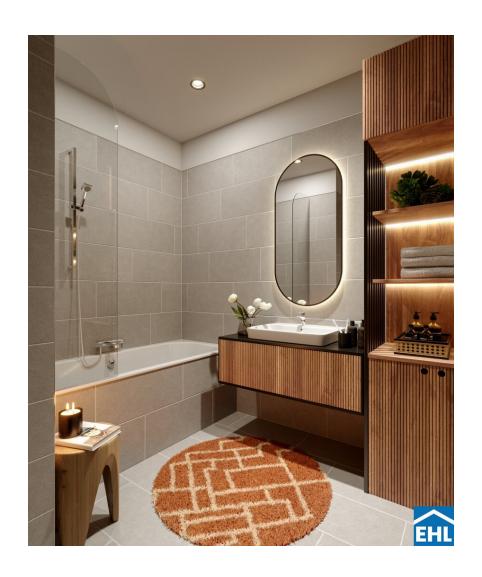






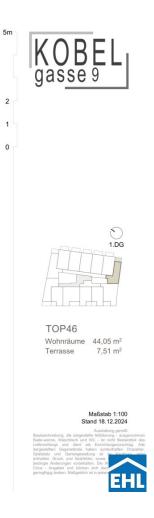


















Objekt- nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn- Fläche m²	Gewichtete Fläche m²	Loggia	Balkon	Terrasse	Garten	Preis/m²	Kaufpreis Eigennutzer	Kaufpreis Anleger (zzgl. 20% Ust.)
72359	1	EG	3	SW	70,94	70,94					€ 5.296,02	€ 422.663,00	€ 375.700,00
72361	2	EG	3	0	95,55	104,36			16,45	5,90	€ 5.065,87	€ 594.788,00	€ 528.700,00
72381	5	EG	3	NOS	91,31	109,77	4,28		26,49	9,37	€ 4.729,80	€ 584.100,00	€ 519.200,00
72382	6	EG	4	NO	108,47	133,01	7,70		31,24	12,17	€ 4.997,48	€ 747.788,00	€ 664.700,00
72384	8	EG	4	NO	109,74	134,09	7,70		30,86	12,16	€ 5.007,98	€ 755.438,00	€ 671.500,00
72385	9	EG	4	NO	108,37	132,82	7,70		31,10	11,99	€ 4.651,44	€ 695.000,00	€ 617.800,00
72386	10	EG	4	NO	107,95	131,28	7,70		29,28	9,94	€ 4.977,76	€ 735.188,00	€ 653.500,00
72388	12	1. Etage	3	SW	74,46	74,46					€ 5.590,92	€ 468.338,00	€ 416.300,00
72389	13	1. Etage	3	SW	102,21	106,57			8,72		€ 5.448,06	€ 653.175,00	€ 580.600,00
72426	26	2. Etage	2	SOW	55,79	60,68	4,89				€ 5.397,17	€ 368.438,00	€ 327.500,00
72427	27	2. Etage	2	NOS	57,38	61,08	3,70				€ 5.681,07	€ 390.375,00	€ 347.000,00
72441	41	1. DG	2	NO	52,35	56,52		8,35			€ 6.305,17	€ 400.950,00	€ 356.400,00
72360	46	1. DG	2	NOW	44,05	47,80			7,51		€ 5.888,51	€ 316.688,00	€ 281.500,00

3 % Kundenprovision Fertigstellung: voraussichtlich Ende 2025, Baubeginn Frühling 2024 Ein Stellplatz kann um € 25.000,- netto zzgl. 20% Ust. angekauft werden.

Betriebskosten: € 2,80 excl. MwSt/m² exl. Reparaturrücklage

Tiefgaragenplatz: € 25,00 excl. MwSt/Stellplatz

Die Betriebskosten wurden von der Hausverwaltung berechnet und dienen als Prognose.

Irrtum und Fehler vorbehalten.







Ihre EHL Planmappe

Kobelgasse 9, 1110 Wien





TOP 1







3 ZIMMER 70,94 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 422.663,00, ANLEGER: € 375.700,





TOP 2







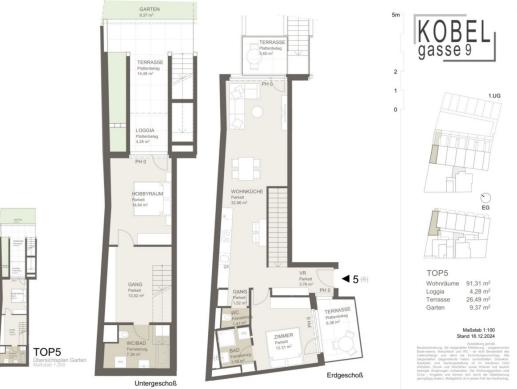
3 ZIMMER 95,55 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 594.788,00, ANLEGER: € 528.700,









3 ZIMMER 91,31 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 584.100,00, ANLEGER: € 519.200,



Kobelgasse 9, 1110 Wien



TERRASSE
Plateterbedg

BH 0

PH 0

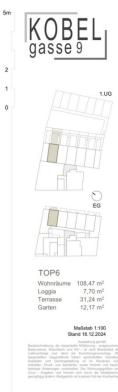
PH 0

WOHNKOCHE
Platet
12.00 m²

WOHNKOCHE
Platet
22.84 m²
65

▲ 6 (₹) Erdgeschoß

TOP 6



4 ZIMMER 108,47 m² WOHNFLÄCHE

TOP 6

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 747.788,00, ANLEGER: € 664.700,





Kobelgasse 9, 1110 Wien



TOP 8



4 ZIMMER 109,74 m² WOHNFLÄCHE

TOP 8

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 755.438,00, ANLEGER: € 671.500,



Kobelgasse 9, 1110 Wien



Untergeschoß

TOP 9



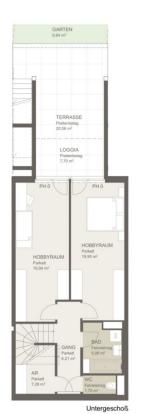
4 ZIMMER 108,37 m² WOHNFLÄCHE

TOP 9

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 695.000,00, ANLEGER: € 617.800,



Kobelgasse 9, 1110 Wien



TOP 10



4 ZIMMER 107,95 m² WOHNFLÄCHE

TOP 10

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 735.188,00, ANLEGER: € 653.500,



TOP 12







3 ZIMMER 74,46 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 468.338,00, ANLEGER: € 416.300,





TOP 13







3 ZIMMER 102,21 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 653.175,00, ANLEGER: € 580.600,



TOP 26







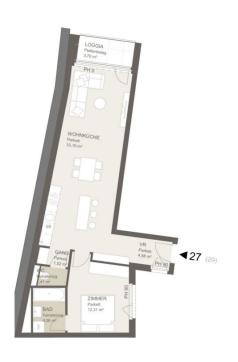
2 ZIMMER 55,79 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 368.438,00, ANLEGER: € 327.500,



TOP 27







2 ZIMMER 57,38 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 390.375,00, ANLEGER: € 347.000,





TOP 41







2 ZIMMER 52,35 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 400.950,00, ANLEGER: € 356.400,





TOP 46







2 ZIMMER 44,05 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 316.688,00, ANLEGER: € 281.500,











Objektbeschreibung

Investieren Sie in zeitgemäße Lebensqualität und nachhaltige Rendite!

Herzlich willkommen in der Kobelgasse 9 – ein Ort, an dem sich das Flair der Großstadt mit der Gemütlichkeit einer charmanten Kleinstadt verbindet. Hier, im pulsierenden 11. Bezirk Wiens, entsteht ein Wohnprojekt, das mehr als nur vier Wände bietet – es schafft einen Raum, der Lebensqualität in jeder Ecke atmet & die perfekten Voraussetzungen für ein Investmentobjekt bietet.

Wunderschöne Wohnungen in toller Lage

Investieren Sie in die Zukunft von Simmering und sichern Sie sich eine renditestarke Anlage in einem aufstrebenden Stadtteil mit vielversprechendem Potenzial. Diese Vorsorge-/Anlegerwohnungen bieten nicht nur attraktive Renditen, sondern auch die Möglichkeit, Teil einer modernen und lebendigen Gemeinschaft zu werden.

Lassen Sie sich beeindrucken und holen Sie sich einen ersten <u>Einblick ins Projekt</u>: https://www.youtube.com/watch?v=2r2Z0-ZxG3g

Das Projekt

Wir präsentieren Ihnen eine exklusive Investitionsmöglichkeit in hochwertige Vorsorge-/Anlegerwohnungen im aufstrebenden Bezirk Simmering, Wien. Das Projekt umfasst insgesamt 46 Tops mit Größen zwischen 44 und 110m², bestehend aus 2-4 Zimmern. Jede Einheit verfügt über großzügige Freiflächen, die den Bewohnern eine Verbindung zur Natur und eine entspannte Umgebung bieten. Eine hauseigene Tiefgarage garantiert bequemes Parken und zusätzlichen Komfort.

- 46 Wohnungen
- Wohnflächen von 44 m² bis 110 m²
- 2 4 Zimmer



- Freiflächen in Form von Gärten, Balkone, Terrassen oder Loggien
- 30 PKW-Plätze in der hauseigenen Tiefgarage
- Kellerabteil für jede Wohnung
- Fahrradabstellraum
- Energieausweis: HWB: 24 kWh/m²

Die Ausstattung

Moderne Einbauküchen sind insbesondere für Anleger ein Highlight – Ihre Mieter können sofort einziehen & Sie sofort Einnahmen generieren. Neben dieser hochwertigen Ausstattung bietet das Objekt noch folgende Details:

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- hochwertiges Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen
- Vollausgestattete Einbauküche
- 3-fach verglaste Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.



Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 199.000,- bis EUR 903.000,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 15,00 bis EUR 18,00 netto/m²

3 % Kundenprovision

Fertigstellung: voraussichtlich Ende 2025

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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m Apotheke <250m Klinik <1.750m Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <250m Universität <2.250m Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m Bäckerei <250m Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m



ÖSTERREICHS BESTE MAKLER/INNEN

Bank <250m Post <500m Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m U-Bahn <250m Straßenbahn <250m Bahnhof <250m Autobahnanschluss <1.750m

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 Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

