

## Zukunftsweisend Investieren: Wohnen mit Komfort und Wertsteigerung!



**Objektnummer: 73180**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,24 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 31,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	754.299,00 €
Betriebskosten:	286,54 €
USt.:	28,65 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

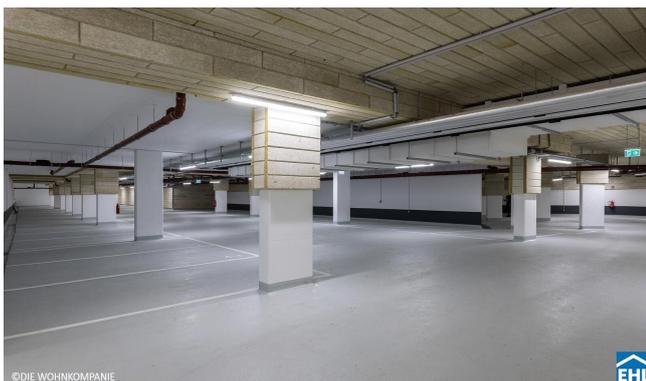
EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10

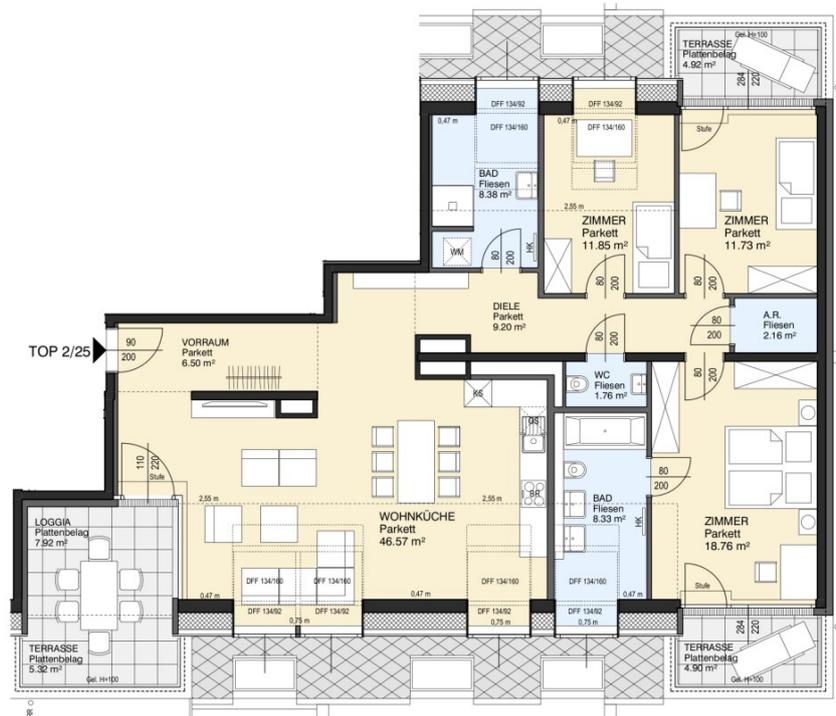












ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN  
Maße sind ca.-Maße  
Maßstab 1:200

Stand: 28-02-2022

2. DACHGESCHOSS

Wohnfläche 125,24 m<sup>2</sup>  
Loggia 7,92 m<sup>2</sup>  
Terrassen 15,14 m<sup>2</sup>

TOP 2/25



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### Zwei beim Kirschbaum

Entdecken Sie Ihr nächstes lukratives Investment - umgeben von Helligkeit und frischer Luft - in einem einzigartigen Wohnbauprojekt, wo zwei moderne Gebäude an einem optimalen Standort neben dem Kirschbaum stehen.

### Das Investmentprojekt

Im Herzen dieses Investitionsprojekts liegen durchdachte Grundrisse, die nicht nur hohe Wohnqualität bieten, sondern auch Großzügigkeit vermitteln. Der geräumige Wohnbereich lädt zur Investition ein, während gemütliche Schlafzimmer einen perfekten Rückzugsort für zukünftige Mieter darstellen. Zudem bieten großzügige Freiflächen wie Gärten, Balkone, Loggien oder Terrassen in jeder Einheit den Bewohnern zusätzlichen Raum, die natürliche Umgebung zu genießen und erhöhen somit den Wert Ihrer Investition.

Jede Wohnung wurde mit innovativen Baumaterialien und modernster Technologie gestaltet, um den ökologischen Fußabdruck zu minimieren und die langfristigen Betriebskosten zu senken. Zusätzlich wurde ein exklusiver Wellnessbereich geschaffen, der einen Fitnessraum und eine Sauna bietet - ein attraktives Merkmal für potenzielle Mieter und Investoren, die auf Qualität setzen.

### Das Projekt

- 56 Wohneinheiten
- 41 - 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2-4 Zimmer
- Alle Wohnungen verfügen über eine Freifläche
- Fitnessraum mit Sauna

- Fahrrad-/Kinderwagenraum
- Fahrradwaschplatz
- Kinder- und Jugendspielplatz
- Energieausweis gültig bis 01.07.2031
  - HWB ab 34,2 kWh/m<sup>2</sup>a; Klasse B
  - fGEE ab 0,67 kWh/m<sup>2</sup>a; Klasse B

## Die Ausstattung

Die Ausstattung dieser exklusiven Investitionsobjekte definiert Luxus und Komfort auf höchstem Niveau. Das Ziel ist es, nicht nur Räume zu schaffen, sondern ein einzigartiges Investment-Erlebnis zu bieten. Jedes Detail wurde mit größter Sorgfalt ausgewählt und harmonisch in die modernen Wohnräume integriert.

- Fußbodenheizung
- Schallschutzfenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Außenliegender, elektrischer Sonnenschutz
- Eichenparkett und Feinsteinzeugfliesen

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 352.900,- bis EUR 828,900,- netto zzgl. 20% USt.

### **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 12,50 bis EUR 14,00 netto/m<sup>2</sup>

### **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 <1.750m  
Apotheke <500m  
Klinik <5.750m  
Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.250m  
Höhere Schule <7.750m

### **Nahversorgung**



Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <3.250m  
U-Bahn <3.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <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 Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.