

Attraktive Vorsorgewohnung mit Terrasse in Stammersdorfer Ruhelage



Objektnummer: 71291

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Edi-Finger-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,36 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,76 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	151,50 €
USt.:	15,15 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Julie Wittrich

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1



Mitglied des
immobilienring.at











DACHGESCHOSS - Top 1.25
WNFL. mit Loggia: 62,36 m²



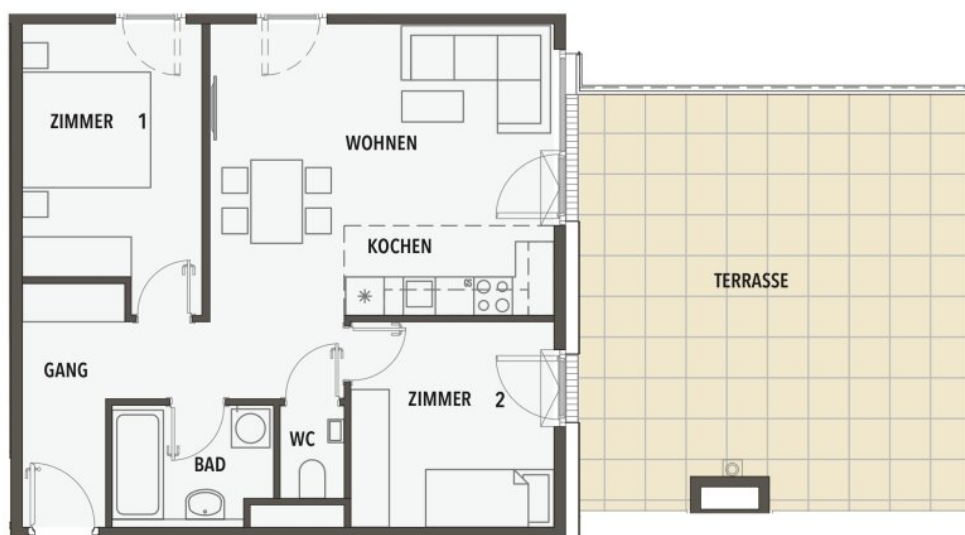
Gang	9,79 m ²
WC	1,45 m ²
Bad	4,32 m ²
Kochen	4,58 m ²
Wohnen	20,16 m ²
Zimmer 1	11,81 m ²
Zimmer 2	10,25 m ²
Terrasse	39,59 m ²

Infos und Verkauf:



**FLORI
FLATS**

Edi-Finger-Straße 7c
1210 Wien



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 23.268, - zzgl. USt. erworben werden.

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

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.

Top 1.25:

Die angebotene Dachgeschoßwohnung ist aktuell noch vermietet und steht **ab September 2026** zur Verfügung.

In absoluter Ruhelage mit wunderschönem Grünblick in der obersten Etage gelegen, verfügt diese Wohnung über eine Wohnküche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, separate Toilette sowie einen gemütlichen Eingangsbereich.

Das Highlight ist sicherlich die knapp 40 m² große Dachterrasse mit einzigartigem Blick ins Grüne. Die Kombination aus gefragter Wohnungsgröße, wunderschöner Freifläche und beliebter Wohngegend schafft optimale Voraussetzungen für eine erfolgreiche Vermietbarkeit.

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 <750m

Apotheke <750m

Klinik <3.250m

Krankenhaus <750m



Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.250m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <2.250m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <2.750m
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.