

## Investieren Sie in Ihre Zukunft: Exklusive Vorsorgewohnungen für optimale Rendite



**Objektnummer: 73295**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mühlhausergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,48 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	14,63 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 27,31 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	269.010,00 €
Betriebskosten:	70,00 €
Heizkosten:	57,96 €
USt.:	12,80 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc









# Asperneck

Entspannt leben in Donaustadt

## Top 02 | EG

Wohnfläche	48,48 m <sup>2</sup>
Terrasse	20,70 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	14,63 m <sup>2</sup>

### Übersicht Erdgeschoss



Exklusiver Verkauf durch

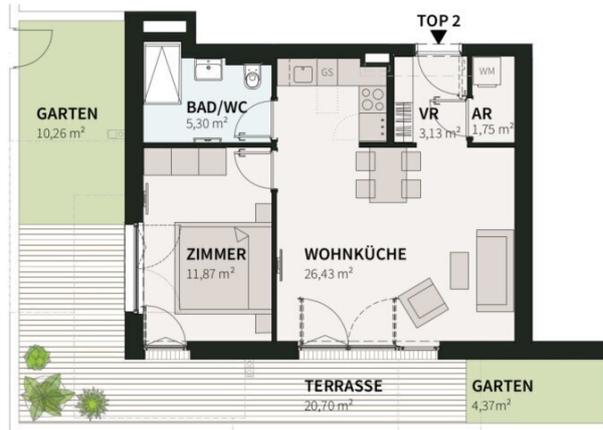
**Realtrade Immobilienvermittlung**

living@asperneck.at

www.asperneck.at

Ein Projekt der

**REALTRADE**  
IMMOBILIEN GRUPE



Die dargestellte Möblierung, ausgenommen die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung enthaltene, ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Spielplatz und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa Angaben. Mäßiglich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

0 Maßstab 1:100 bei A4 - Planstand 01.02.20



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### Zentral gelegene Vorsorgewohnungen

Entdecken Sie eine erstklassige Investitionsmöglichkeit mit exzellenter Anbindung! Hier verbinden sich Ruhe, Sonnenschein und moderner Wohnkomfort zu einem einzigartigen Vorsorgeimmobilienprojekt.

Dieses exklusive Bauprojekt erwartet Sie auf einem einzigartigen Eckgrundstück mit insgesamt 72 hochwertigen Vorsorge- und Eigentumswohnungen. Die großzügig gestalteten 2-3 Zimmerwohnungen mit Wohnflächen von 35 bis 79 m<sup>2</sup> erstrecken sich über 3 Etagen und 2 Dachgeschosse. Jede Wohnung bietet private Freiflächen in Form von Garten, Terrasse oder Balkon. Eine hervorragende Ausstattung ist in diesem Projekt selbstverständlich. Freuen Sie sich auf behagliche Fußbodenheizung mittels umweltfreundlicher Fernwärme, edle Parkettböden aus Eiche sowie hochwertige keramische Fliesen. Die Sanitärausstattung stammt von namhaften Marken wie Laufen und Geberit. Höchster Wohnkomfort und Langlebigkeit sind hier garantiert.

### Schlau investieren

Ein besonderes Merkmal ist die hervorragende Lage des Projekts. **Ihre künftigen Mieter profitieren von einer ausgezeichneten Infrastruktur mit U-Bahn und Bus in unmittelbarer Nähe.** Tägliche Nahversorger erleichtern den Alltag, während Restaurants, Cafés, Ärzte und Kindergärten das vielfältige Angebot in der Umgebung abrunden. Zudem erlebt man Ruhe und Entspannung durch die zahlreichen Grünflächen in der Umgebung wie das Mühlwasser, die großzügigen Nationalpark Donauauen und die Blumengärten Hirschstetten. Hier wird eine harmonische Verbindung zur Natur geschaffen.

### Das Projekt

- 72 Eigentumswohnungen in 2 Bauteilen
- 2-3 Zimmer
- 35-80m<sup>2</sup> Wohnflächen

- jede Wohnung mit einer privaten Freifläche in Form von Garten, Terrasse oder Balkon
- Energieausweis gültig bis 05.05.2029:
  - HWB: 27,31 kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse B
  - fGEE: 0,80; Klasse A

### **Die Ausstattung**

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Eichenparkettboden
- Feinsteinzeugfliesen
- Sanitärausstattung namhafter Marken wie Laufen, Geberit
- 3-Scheiben Isolierverglasung

Betriebskosten: 1,85€ netto/Nutzwert; Reparaturrücklage: 0,25€/Nutzwert.

Der Bauteil in der Mühlhausergasse 5 wurde auf einem Baurechtgrund gebaut. Dadurch ist von den Eigentümern der Wohnungen ein Baurechtzins in Höhe von 1,16€/Nutzwert monatlich zu zahlen.

Sichern Sie sich jetzt diese Investitionsmöglichkeit und profitieren Sie von einer erstklassigen

Rendite in einer der begehrtesten Lagen Wiens.

### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 216.855,- bis EUR 419.070,- netto zzgl. 20% USt.

### **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 12,00 bis EUR 13,25 netto/m<sup>2</sup>

### **3% Kundenprovision**

### **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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.250m

Höhere Schule <2.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m



Einkaufszentrum <2.750m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

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.