

## **Perfekte Vorsorge: Investment auf höchstem Niveau in der Jedleseerstraße**



**Objektnummer: 74133**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Jedleseer Straße                 |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                        |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 73,63 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,78                           |
| Kaufpreis:                    | 345.800,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 130,53 €                         |
| USt.:                         | 13,05 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

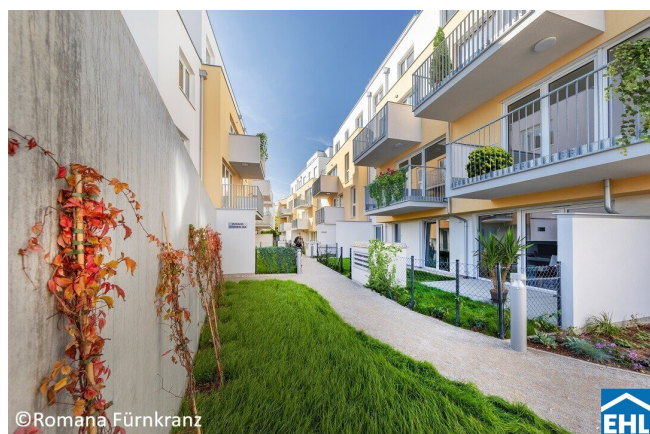
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

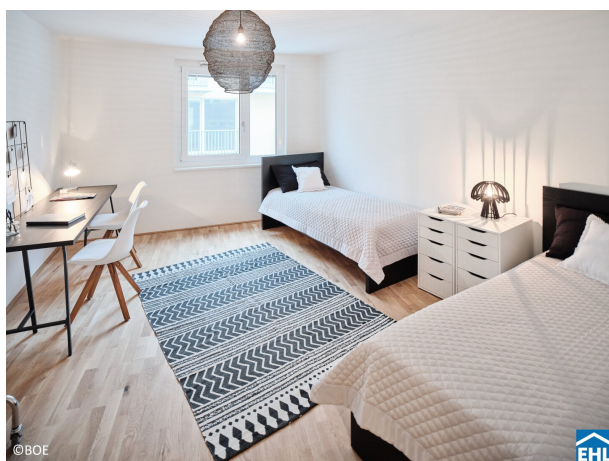


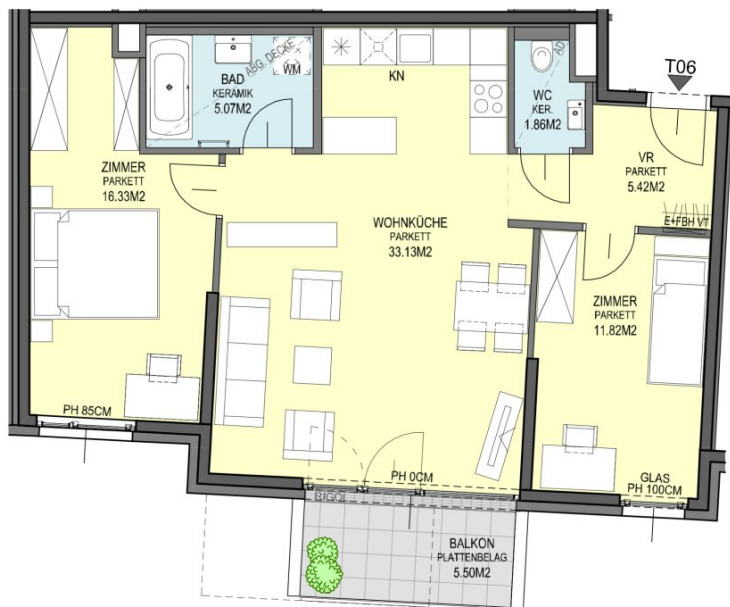
**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

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









**BOE**

BAU · OBJEKT · ENTWICKLUNG  
Kontakt: boe.wien@boe.at

JEDLESEER STRASSE 59  
1210 WIEN

TOP 06  
STIEGE 2 | 1.OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE 73.63 m²  
BALKON 5.50 m²



ANSICHT STIEGE 2



GRUNDRISS STIEGE 2: 1.OBERGESCHOSS

Architekt DI Edda Bannert ZT Ges.m.b.H.  
A-1130 Wien · Hietzinger Ka 5/16

Ausstattung gemäß Raubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Badewanne und/oder Dusche, Waschschüssel und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Änderung der Kuchenaufteilung vorbehalten. Spielplatz- und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

0 1 2 3

DATUM: 28.05.2021



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

**Nutzen Sie die Gelegenheit und sparen Sie auch als Vorsorgekäufer die Kosten der Grundbuchseintragung sowie des Pfandrechts in Höhe von 2,3% des Kaufpreises!**

Vorsorgewohnungen nahe Floridsdorfer Spitz! Ihr Investment mit hoher Rendite!

Erleben Sie das ultimative Wohngefühl in der Jedleseer Straße, wo eine wunderschöne Anlage mit durchdachten Grundrissen und optimalen Vermietungsrenditen auf Sie wartet. Diese Wohnungen bieten nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine erstklassige Investitionsmöglichkeit, die Wohnträume höher schlagen lässt.

Die gesamt 119 Eigentumswohnungen teilen sich auf 5 Baukörper auf und bieten eine durchdachte Auswahl von 2 bis 5 Zimmern mit Wohnflächen von großzügigen 40m<sup>2</sup> bis 120m<sup>2</sup>. Privaten Freiflächen in Form von Gärten, Terrassen, Balkone oder Loggien bieten Raum für Entspannung.

Von Beginn der Planung wurde auf eine hervorragende Ausstattung Wertgelegt! Ihre Mieter kommen daher in den Genuss einer behaglichen Fußbodenheizung mittels Fernwärme, Fenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung, außenliegendem Sonnenschutz, hochwertigem Eichen-Parkettboden, großformatigem Feinsteinzeug und vielem mehr!

### Schlau investieren

Darüber hinaus bieten die Anlegerwohnungen optimale Vermietungsrenditen, sodass Sie von einer nachhaltigen als auch lukrativen Investition profitieren können. Ob als langfristige Vorsorge oder als Zusatzeinkommen – diese Wohnungen bieten Ihnen vielfältige Möglichkeiten, Ihr Kapital gewinnbringend anzulegen.

Entdecken Sie die perfekten Vorsorge- und Anlegerwohnungen in der Jedleseer Straße! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

### Das Projekt

- 5 Häuser mit gesamt 119 Wohnungen
- 2-5 Zimmer

- Wohnflächen zwischen 40 und 120m<sup>2</sup>
- alle noch verfügbaren Wohnungen mit privaten Freiflächen
- 57 KFZ-Stellplätze

### **Die Ausstattung**

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Edle Eichenparkettböden
- Großformatiges Feinsteinzeug
- 3-Scheiben Isolierverglasung
- außenliegender Sonnenschutz
- High-Speed-Internet mit Glasfaseranschluss (A1)

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos, welche einen ersten Eindruck der Ausstattung vermitteln.

### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

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

## **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 13,00 bis EUR 14,50 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.**

*Grundbuchseintragungsgebühr & Pfandrecht geschenkt!: Aktion gültig für Eigentumswohnungen und Stellplätze in dem Projekt „Wohn Park“ in der Jedleseer Straße 59; 1210 Wien. Die Aktion ist zeitlich befristet und nur gültig bei Einlangen eines verbindlichen Anbots für den Erwerb von Wohnungen und Stellplätzen bis inklusive 30.06.2024 und vorbehaltlich einer Annahme durch den Bauträger.*

*Aus Gründen der einfacheren Abwicklung erfolgt die beworbene Übernahme der Kosten durch eine entsprechende Reduktion des Kaufpreises iHv 2,3 % für die Wohnung (bei Vorsorge des Nettokaufpreises) sowie den Stellplatz. Die aufgrund des Erwerbs anfallende Kosten für die Grundbuchseintragung sowie die Eintragung des Pfandrechts sind daher sodann von den Käufer:innen selbst zu bezahlen (außer die Anforderungen des Gebührenbefreiungsgesetzes werden erfüllt). Bei Erwerb mehrerer Objekte durch denselben/dieselben Käufer:innen bzw. Eigentümerpartnerschaft werden insgesamt maximal EUR 25.000 übernommen. Nicht mit anderen Rabattaktionen oder Vergünstigungen kombinierbar. Stand: 10.5.2024.*

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 <500m

Apotheke <250m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.750m



**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.250m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <250m

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.