

## Investieren in Zukunftssicherheit: Wohnträume in der Donaustadt mit rentablen Freiflächen und durchdachten Grundrissen



**Objektnummer: 75301**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Groß-Enzersdorfer Straße         |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2023                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 57,41 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 10,97 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 40,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                           |
| Kaufpreis:                    | 268.300,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 127,45 €                         |
| USt.:                         | 12,75 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at







## Bienefeld

GROSS-ENZERSDORFER STRASSE 7-11  
1220 WIEN

### TOP 1

STIEGE 4

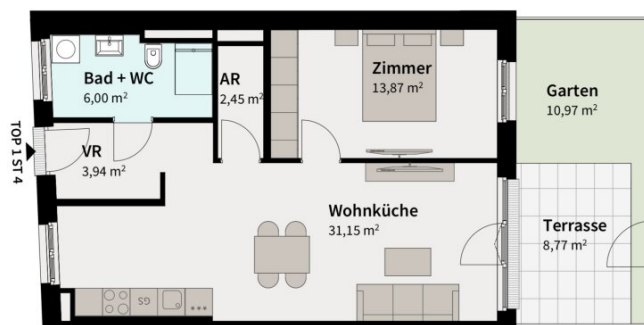
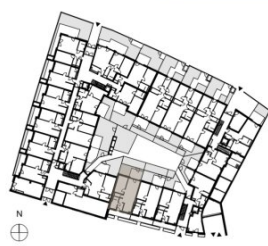
Wohnfläche 57,41 m<sup>2</sup>

Terrasse 8,77 m<sup>2</sup>

Gartenfläche 10,97 m<sup>2</sup>

Übersicht

ERDGESCHOSS



0 5  
Maßstab 1:100 bei A4 - Planstand 01.02.2021

ein Projekt der

**REALTRADE**  
IMMOBILIEN GRUPPE

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. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### Investieren im Bienefeld, renditenstark punkten!

Perfekt konzipiert für effizientes Wohnen und beeindruckende Renditen. Diese Wohnungen bieten nicht nur durchdachte Grundrisse, sondern auch eine unschlagbare Lage: eine harmonische Verbindung von städtischem Komfort und natürlicher Schönheit.

Profitieren Sie von einer erstklassigen Infrastruktur, die Ihre Anlegerwohnung in die Nähe von allem bringt, was Sie brauchen. Von Einkaufsmöglichkeiten bis hin zu Bildungseinrichtungen und öffentlichen Verkehrsmitteln – alles ist nur einen Katzensprung entfernt. Sie und Ihre Mieter werden von der unübertroffenen Zugänglichkeit zu urbanen Annehmlichkeiten profitieren, ohne auf die Ruhe und Frische der Natur verzichten zu müssen.

### Top Wohnungen in guter Lage

Die Wohnungen bieten jedoch nicht nur eine gute Lage. Sie sind auch ein Statement für modernen Wohnkomfort. Durchdachte Grundrisse maximieren den Wohnraum und sorgen für eine effiziente Nutzung jeder Quadratmeter.

Investieren Sie mit Vertrauen, sei es in bereits vermietete Top-Einheiten oder in neu fertiggestellte Tops. Mit diesem Projekt bieten wir Ihnen eine Investitionsmöglichkeit, die langfristigen Erfolg verspricht.

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, in Vorsorgewohnungen mit attraktiven Renditemöglichkeiten zu investieren.

### Das Projekt

- 83 Wohneinheiten + 1 Atelier
- Wohnflächen von 40 bis 108 m<sup>2</sup>
- 2 bis 4 Zimmer pro Einheit
- Alle Einheiten mit Freiflächen in Form von Loggia, Balkon, Terrasse und Eigengarten

- 53 Stellplätze in der Tiefgarage
- Fahrrad-/Kinderwagenraum
- Gemeinschaftsraum
- Kinderspielplatz

### **Die Ausstattung**

Alle Materialien dieser Wohnungen wurde sorgfältig ausgewählt um höchste Qualität, modernes Design und Funktionalität zu gewährleisten. Von hochwertigen Bodenbelägen bis hin zu erstklassigen Sanitäranlagen – jede Einheit ist darauf ausgerichtet, langfristige Mieter anzuziehen:

- Teilweise außenliegender Sonnenschutz
- 3-fach verglaste Fenster
- Hochwertige Fliesen & Parkettböden
- Fußbodenheizung
- Thermische Solaranlage
- Gegensprechanlagen

### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 147.100,- bis EUR 490.000,- netto zzgl. 20% USt.

### **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 13,00 bis EUR 14,65 netto/m<sup>2</sup>

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf ca. EUR 2,22/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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.750m

Höhere Schule <1.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <3.750m



**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <1.250m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.250m

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.