

Eine sichere Investition – modernes Wohnen im Grünen!



Objektnummer: 83545

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	35,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,20 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 26,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	230.030,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

### Eine sichere Investition – modernes Wohnen im Grünen

#### Das Projekt:

In einer ruhigen und begehrten Lage des 22. Bezirks entsteht eine exklusive Wohnhausanlage mit 59 modernen Eigentumswohnungen. Die Wohnflächen reichen von 35m<sup>2</sup> bis 80m<sup>2</sup> und bieten 1 bis 3 Zimmer – perfekt für unterschiedliche Lebenssituationen. Für alle Wohnungen stehen private Freiflächen wie Terrassen, Balkone, Loggien oder Gärten zur Verfügung, die das Wohnerlebnis abrunden.

- 79 Wohnungen mit Freiflächen wie Terrassen, Loggien, Balkone oder Gärten
- 1-3 Zimmerwohnungen
- Wohnflächen zwischen 35m<sup>2</sup> und 75m<sup>2</sup>
- PKW-Stellplätze in der Tiefgarage
- Fußbodenheizung mit energiesparender Wärmepumpentechnologie
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

#### Die Ausstattung:

Die Wohnungen überzeugen mit einer eleganten und funktionalen Ausstattung, die zeitloses Design mit Komfort vereint:

- Hochwertiger Bodenbelag in den Wohnräumen
- Moderne Badezimmersausstattung
- Fenster mit dreifacher Verglasung und integriertem Sonnenschutz



**Die Lage:**

Diese Wohnhausanlage besticht durch ihre ausgezeichnete Lage in einer grünen Umgebung mit Nähe zu Nahversorgern, Schulen und Freizeitmöglichkeiten. Die hervorragende Verkehrsanbindung sorgt für kurze Wege: In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den Bus. Die Entfernung zur U2 U-Bahnstation beträgt ca. 1 km.

Die Höhe der Betriebskosten und Rücklagen sind noch nicht bekannt.

**Erzielbare Mieten:** von EUR 10,00 bis EUR 12,25 netto/m<sup>2</sup>

**Voraussichtliche Fertigstellung:** 3. Quartal 2025

**Provisionsfrei für den Käufer!**

**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.**

**Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!**

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 <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**



Mitglied des  
immobilienring.at

**ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN