

## Investment im Herzen Wiens: Das Projekt "Bonsai"



**Objektnummer: 76341**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2022                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 51,09 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 22,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,74                           |
| Kaufpreis:                    | 336.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 95,75 €                          |
| USt.:                         | 9,58 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

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



## Objektbeschreibung

### Top Wohnungen in der Nähe der Alten Donau

Wenige Meter vom Kirschblütenpark und ca. 7 Gehminuten zur Alten Donau entstanden in dem modernen Vorsorgewohnungsprojekt "Bonsai" bestens geplante und ausgestattete Wohnungen, die sich ideal für die Vermietung eignen. Der perfekte Mix aus bester Lage in der Nähe des beliebten Naherholungsgebietes aber auch Geschäften, Ärzten und Schulen sowie einer gediegenen zuverlässigen Projektplanung machen diese Wohnungen zu einem guten Investment.

### Das Objekt

- Moderner, hochqualitativer Neubau
- 3 Stiegehäuser
- Insgesamt 46 Eigentums- und Vorsorgewohnungen
- 23 Garagenstellplätze
- Großzügiger Innenhof
- Einlagerungsraum zu jeder Wohnung
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Kleinkinderspielplatz im Hof
- Fahrradabstellplätze im Hof
- Waschküche



- Zwei und Dreizimmerwohnungen
- Größen von ca. 36 bis 88 m<sup>2</sup>
- Freiflächen bei der Mehrheit der Wohnungen geplant

### **Die Ausstattung**

- Qualitativer Holzparkett
- Fernwärme mittels Fußbodenheizung
- Moderne Komplettküchen mit Elektrogeräten der Marke Miele (Geschirrspüler, Einbauherd mit Backrohr, Kühlschrank und Dunstabzug)
- Freundlich gestaltete Badezimmer
- Außenjalousien

In jeder Wohnung wurde eine Küche eingebaut, welche um € 9.000,- netto zzgl. 20% USt. anzukaufen ist. Bei Wohnungen mit einem zugeteilten Stellplatz ist dieser um € 26.000,- netto zzgl. 20% USt. zu erwerben.

Die Höhe der Betriebskosten und Rücklagen sind noch nicht bekannt.

### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 218.400,- bis EUR 567.300,- netto zzgl. 20 % USt.

### **Zu erwartender Mietertrag**

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

### **Provisionsfrei für den Käufer!**

### **Fertigstellung: bereits erfolgt**

### **Konzeptionsgebühr € 60,- netto/m<sup>2</sup>**

**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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m



**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

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.