

Ihr Vorsorgeprojekt im Wiener Heurigenviertel – Qualität trifft Lage



Objektnummer: 84222

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Jedlersdorfer Platz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,39 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,31 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	242.500,00 €
Betriebskosten:	83,08 €
Heizkosten:	13,51 €
USt.:	9,66 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

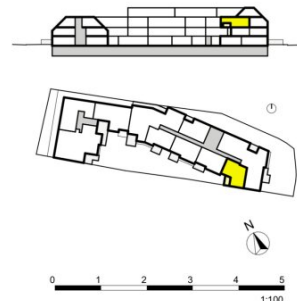
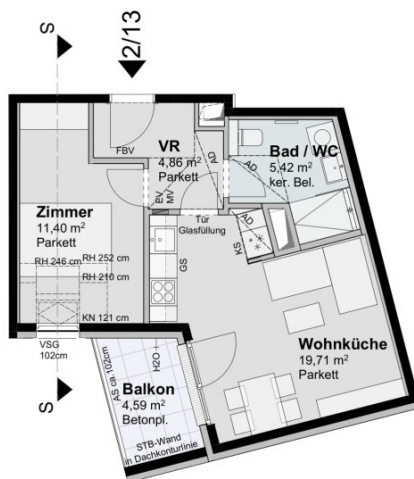
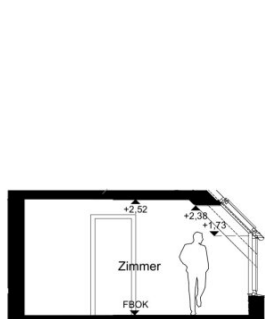
EHL Wohnen
Prinz-Eugen-Strasse
1040 Wien

T +4315127
H +43664 8

Gerne stehen wir Ihnen
zur Verfügung.



JEDLERSDORFER PLATZ 26
A-1210 WIEN



Planstand 2025-02-05
Plannr. 709 216H

AD Abgehängte Decke (Unterkannte 220-224cm hoch)
AS Absturzsicherung
AR Abstellraum
BA Bodenablauf
DL Durchgangslichte
EV Elektroverteiler
FBV Fussbodenheizungsverteiler
FPH Fertigparapethöhe (±3 cm Türschwelle bei FPH 0)

KN Kniestock
MV Medienverteiler
MDZ Maschendrahtzaun
RH Raumhöhe
SR Schrankraum
US Untersicht
VR Vorraum
VS Vorsatzschale

1. DG Top 2/13

2 ZIMMER

WOHNNUTZFLÄCHE ca. 41,39 m²

Balkon ca. 4,59 m²

Einlagerungsraum ca. 3,31 m²

Raumhöhe ca. 2,52 m

mossburger.
architekten

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Natumaße erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.



Objektbeschreibung

Ihr Vorsorgeprojekt im Wiener Heurigenviertel – Qualität trifft Lage

Mitten im charmanten Heurigenparadies von Wien entsteht ein modernes Wohnprojekt mit nachhaltiger Wertsteigerung und hoher Vermietbarkeit: Am Jedlersdorfer Platz 26 wird ein mehrgeschossiges Wohnbauprojekt mit 34 durchdachten Wohneinheiten und 28 Tiefgaragenstellplätzen errichtet.

Wohnungsgrößen von 40 bis 124 m² – ideal zur Vermietung – mit attraktiven Freiflächen wie Loggien, Balkonen, Terrassen oder Eigengärten.

Das Projekt:

- 34 Eigentums- und Vorsorgewohnungen verteilt auf 2 Stiegen
- 28 Tiefgaragenstellplätze
- Wohnflächen zwischen 40 und 125 m²
- Freiflächen zu fast allen Einheiten in Form von Gärten, Loggien, Balkonen oder Terrassen

Die Ausstattung:

- Fußbodenheizung sowie Temperierung mittels Wärmepumpen (Tiefensonden-Sole/Wasser und Luft/Wasser-Wärmepumpen)
- Fertigparkettböden Eiche in allen Wohnräumen
- Hochwertige Fliesen in den Nassräumen (Format 30x60cm)
- Kunststofffenster bzw. Holz-Alu-Dachflächenfenster

- Außenliegender Sonnenschutz bei allen Fenstern:
 - Elektrisch bedienbare Rollläden bei den Erdgeschoßwohnungen
 - Elektrisch bedienbare Außenraffstores bei den übrigen Einheiten
- Klimaanlagevorbereitung in den Dachgeschoßwohnungen
- Videogegensprechanlage

Top-Infrastruktur & beste Vermietungschancen:

- Perfekte öffentliche Anbindung: Straßenbahnlinien 30 & 31, Buslinien 30A & 32A, S-Bahn und U6
- Schneller Anschluss an die A22 – ideal für Berufspendler
- Nahversorger, SCN Nord, Krankenhaus Nord sowie Schulen & Kindergärten fußläufig erreichbar
- Natur & Freizeit: Donaupark, Donauinsel, Alte Donau, Marchfeldkanal

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen:

von EUR 231.200,- bis EUR 746.500,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag:

von ca. EUR 16,50 bis EUR 18,00 netto/m²

Provisionsfrei für den Kunden!

Der Baubeginn ist für Spätsommer 2025 geplant, die Fertigstellung für Frühjahr 2027

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 <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <750m
Polizei <1.250m



Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.750m

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.