

## **Ihr Vorsorgeprojekt im Wiener Heurigenviertel – Qualität trifft Lage**



**Objektnummer: 84209**

**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:                   | 113,87 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 3                                |
| Keller:                       | 5,17 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 33,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,69                          |
| Kaufpreis:                    | 746.500,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 283,21 €                         |
| Heizkosten:                   | 46,05 €                          |
| USt.:                         | 32,93 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen  
Prinz-Eugen-Strasse  
1040 Wien

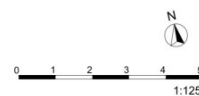
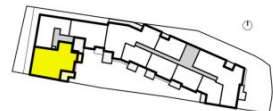
T +4315127  
H +43664 8

Gerne stehen wir Ihnen  
zur Verfügung.





**JEDLERSDORFER PLATZ 26**  
A-1210 WIEN



Planstand 2025-02-05  
Plannr. 709 113H

AD Abgehängte Decke (Unterkannte 220-224cm hoch)  
AS Absturz-sicherung  
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 1/13**

**4 ZIMMER**

**WOHNNUTZFLÄCHE** **ca. 113,87 m<sup>2</sup>**

Terrassen **ca. 17,03 m<sup>2</sup>**

Dachterrasse **ca. 76,12 m<sup>2</sup>**

Einlagerungsraum **ca. 5,17 m<sup>2</sup>**

Raumhöhe **ca. 2,55 m**

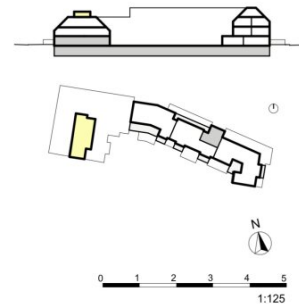
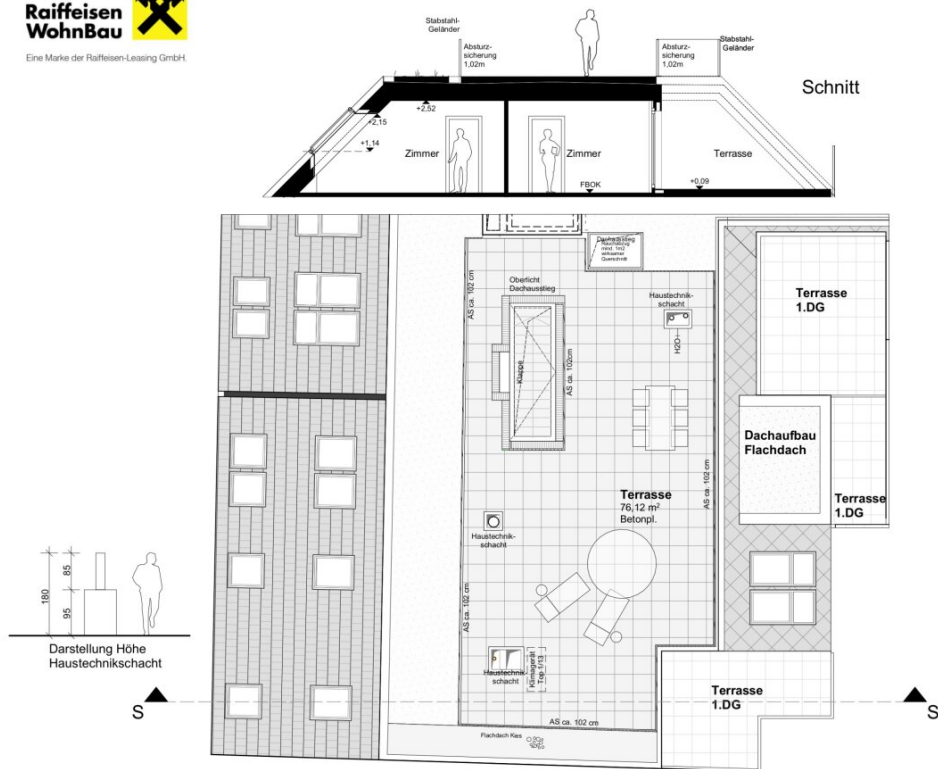
**mossburger.**  
architekten

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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Planstand 2025-02-05  
Plannr. 709 113H

|     |                                                 |     |                  |
|-----|-------------------------------------------------|-----|------------------|
| AD  | Abgehängte Decke (Unterkannte 220-224cm hoch)   | KN  | Kniestock        |
| AS  | Absturzsicherung                                | MV  | Medienverteiler  |
| AR  | Abstellraum                                     | MDZ | Maschendrahtzaun |
| BA  | Bodenablauf                                     | RH  | Raumhöhe         |
| DL  | Durchgangslichte                                | SR  | Schrankraum      |
| EV  | Elektroverteiler                                | US  | Untersicht       |
| FBV | Fussbodenheizungsverteiler                      | VR  | Vorraum          |
| FPH | Fertigparapethöhe (±3 cm Türschwelle bei FPH 0) | VS  | Vorsatzschale    |

**2. DG** **Top 1/13 DT**

**4 ZIMMER**

**WOHNNUTZFLÄCHE** **ca. 113,87 m²**

Terrassen **ca. 17,03 m²**

Dachterrasse **ca. 76,12 m²**

Einlagerungsraum **ca. 5,17 m²**

Raumhöhe **ca. 2,55 m**

## 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 m<sup>2</sup> – 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 m<sup>2</sup>
- 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/m<sup>2</sup>

**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.