# Bezugsfertig und sofort beziehbar: MAJA – Moderne Wohnungen, nachhaltiges Investment, erstklassige Lage!

**Objektnummer: 74484**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Gudrunstraße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 40,81 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 1,31 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 25,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,74 |
| **Kaufpreis:** | 323.700,00 € |
| **Betriebskosten:** | 104,55 € |
| **USt.:** | 10,46 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner

**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1

# PROJEKT GUDRUNSTRASSE 120, WIEN FAVORITEN

Zugang TÜR 101

N

**TÜR 101 / 3. DACHGESCHOSS**
Wohnnutzfläche: ca. 40,81 m²
Loggiafläche: ca. 4,54 m²

0 2 4 6 8 10m

unverbindlicher Einrichtungsvorschlag
Flächenangaben beziehen sich auf R
ohne Wandputz, Verfliesung, Sc

bauwerk & Partner GmbH | Schottengasse 4/26 | A – 1010 Wien |
www.bauwerk.tirol | wien@bauwerk.tirol | T.

# Objektbeschreibung

**WOHNEN & INVESTIEREN IM MAJA! – um´s Eck vom Sonnwendviertel!**

In unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofes und unweit einer der beliebtesten Fußgängerzonen von Wiens, entsteht ein gut durchdachtes, nachhaltig geplantes sowie stylisches Wohnprojekt, namens MAJA!

Maja legt den Fokus auf die räumliche Gestaltung, die modern und effizient ist, aber dabei den Maßstab für gehobene Qualität hochhält. Alle Wohneinheiten verfügen über eigenen Freiflächen, Fahrradraum als auch zugewiesene Kellerabteile sind eine Selbstverständlichkeit und es steht die Option auf den Erwerb eines Stellplatzes zur Verfügung.

**Das Projekt**

- 102 Einheiten
- Größen von 31 bis 148 m²
- 1 – 4 Zimmer
- 26 Tiefgaragenplätze
- Fahrrad-/Kinderwagenraum
- Kinderspielpatz
- Dachterrasse

**Die Ausstattung**

Maja setzt auf nachhaltige Materialien und auf Energiesparsysteme wie eine Photovoltaikanlage auf dem Dach, Fakten die für eine effiziente, gewinnbringende Vermietung von großer Bedeutung sind – denn nur so lassen sich langfristige Renditen erwirtschaften. Die Ausstattung des Projektes auf einen Blick:

- Elektrisch bedienbarer außenliegender Sonnenschutz
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Feinsteinzeug Fliesen
- hochwertiger Parkettboden
- Photovoltaikanlage

Die monatlichen Betriebskosten: voraussichtliche Schätzung: EUR 2,20 netto/Nutzwert, Reparaturrücklage: EUR 0,53/Nutzwert

Maja ist ein urbanes Wohnkonzept, das Effizienz, Nachhaltigkeit und Komfort perfekt vereint, somit die optimale Basis für renditenstarken Miete für Ihr Vorsorgeprojekt schafft!

**Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 191.900,- bis EUR 820.500,- netto zzgl. 20% USt.

**Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 16,00 bis EUR 17,75 netto/m²

**Fertigstellung: bereits erfolgt**

Das Projekt wird mit einer Vermittlungsprovision in der Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. angeboten.

**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 <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.750m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <250m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <250m
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.