

**Bezugsfertig und sofort beziehbar: MAJA – Stilvoll,
effizient, nachhaltig – Ihr perfektes Vorsorgeprojekt!**



Objektnummer: 74483

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Gudrunstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,05 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,70 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	554.100,00 €
Betriebskosten:	205,10 €
USt.:	20,51 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN









Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

PROJEKT GUDRUNSTRASSE 120, WIEN FAVORITEN



TÜR 100 / 3. DACHGESCHOSS

Wohnnutzfläche: ca. 89,05 m²

Terrassenfläche: ca. 4,42 m²

0 2 4 6 8 10m
unverbindlicher Einrichtungsvorschlag

Flächenangaben beziehen sich auf Raumhöhe von 2,50m
ohne Wandputz, Verfliesung, Schalung, etc.

bauwerk & Partner GmbH | Schottengasse 4/26 | A - 1010 Wien | Tel. +43 1 525 00 00 | Fax +43 1 525 00 01
www.bauwerk.tirol | wien@bauwerk.tirol | T. +43 664 200 00 00



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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
- Kinderspielplatz
- Dachterrasse



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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



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