

## **Vermietet & rentabel – Ihre Rendite ab dem ersten Tag**



**Objektnummer: 87153**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tokiostraße 5A
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,75 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei für den Kunden!

## Ihr Ansprechpartner

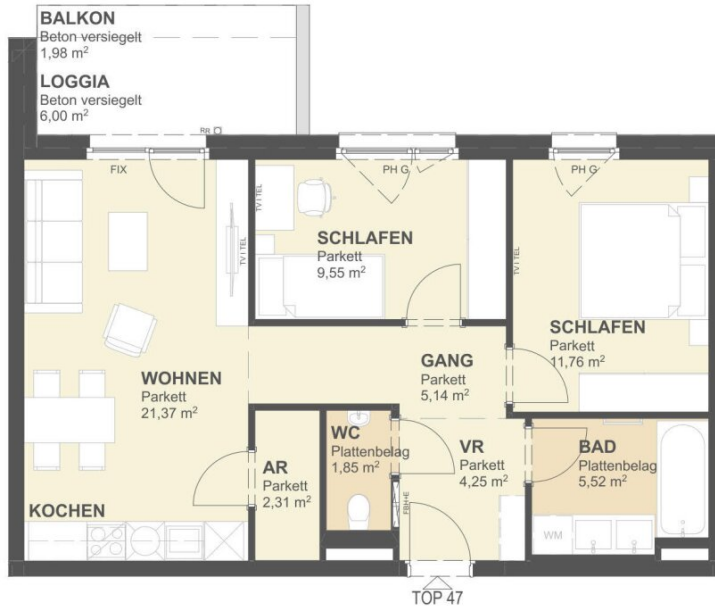


**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

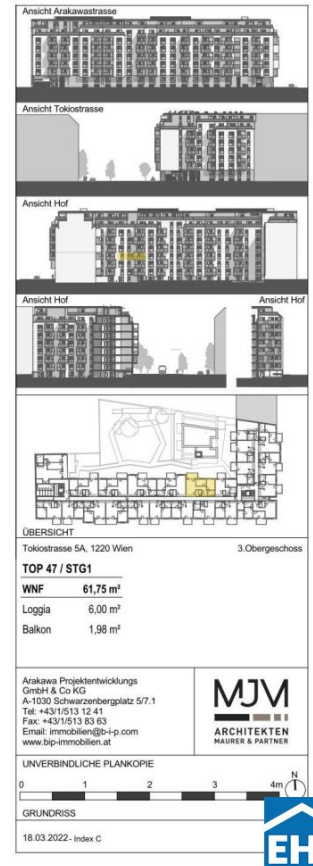
EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien







Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen 1 Küche je Top, Badewanne und / oder Dusche, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. PH G = Fenster mit verglastem Parasol.  
TV/Fahrradschloß in Wohnzimmer ausgeführt, die restlichen Zimmer erhalten eine Leerenordnung. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Änderung der Küchenaufteilung vorbehalten. Spielplatz- und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten.  
Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Cirka - Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



## Objektbeschreibung

### Attraktive vermietete Vorsorgewohnungen nahe der Alten Donau

Nur wenige Schritte vom idyllischen Kirschblütenpark und rund sieben Gehminuten von der Alten Donau entfernt entsteht ein modernes Wohnbauprojekt mit perfekt durchdachten Grundrissen und hochwertiger Ausstattung – ideal für Anleger, die Wert auf eine nachhaltige Vermietungsperspektive legen. Die Kombination aus einer gefragten Lage im Naherholungsgebiet und der Nähe zu Geschäften, medizinischer Versorgung und Bildungseinrichtungen macht dieses Projekt zu einer lohnenden Investition.

### Projektbeschreibung

- Zeitgemäßer Neubau in hoher Bauqualität
- Drei separate Stiegehäuser
- Insgesamt 46 Einheiten (Eigentums- und Vorsorgewohnungen)
- 23 Garagenplätze
- Großzügig angelegter Innenhof
- Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder
- Spielplatz für Kleinkinder im Hof
- Fahrradstellplätze im Außenbereich
- Gemeinschaftliche Waschküche

### Wohnungsgrößen & Freiflächen

- Zwei- und Dreizimmerwohnungen
- Wohnflächen zwischen ca. 36 m<sup>2</sup> und 88 m<sup>2</sup>
- Großteil der Wohnungen mit Balkon, Loggia oder Terrasse

### Ausstattungsmerkmale



- Edler Holzparkettboden
- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Moderne Komplettküchen mit Miele-Geräten (Geschirrspüler, Backrohr mit Herd, Kühlschrank, Dunstabzug) – **nicht** im Kaufpreis enthalten
- Stilvoll gestaltete Badezimmer
- Außenjalousien
- Küche in jeder Wohnung verpflichtend anzukaufen: € 9.000,- netto zzgl. 20 % USt.
- Stellplatz (falls zugeordnet): € 26.000,- netto zzgl. 20 % USt.

### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 249.000,- bis EUR 349.000,- netto zzgl. 20 % USt.

### **Zu erwartender Mietertrag**

von EUR 13,50 bis EUR 15,50

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

### **Fertigstellung: bereits erfolgt**

**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 <350m  
Apotheke <325m  
Klinik <2.475m  
Krankenhaus <2.675m

**Kinder & Schulen**

Schule <275m  
Kindergarten <175m  
Universität <700m  
Höhere Schule <950m

**Nahversorgung**

Supermarkt <300m  
Bäckerei <650m  
Einkaufszentrum <775m

**Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <1.000m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <175m  
U-Bahn <600m  
Straßenbahn <225m  
Bahnhof <650m  
Autobahnanschluss <2.225m

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.