ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Historische Substanz trifft modernes Wohnen

Objektnummer: 99533

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,47 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,47 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,08
Kaufpreis:	319.000,00 €

Provisionsangabe:

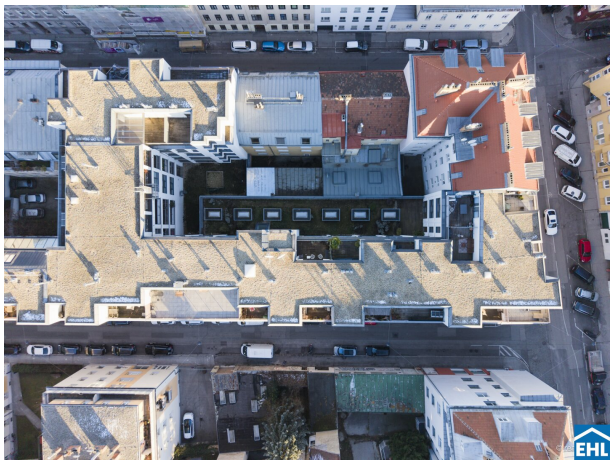
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

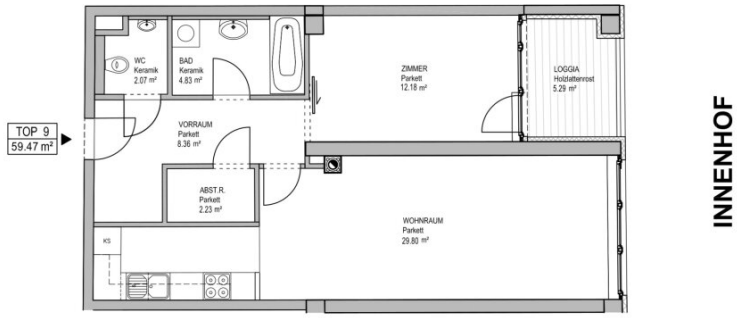
Ihr Ansprechpartner

Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

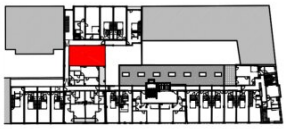
T +4315127690 DW 411
H +43664 83 73 481



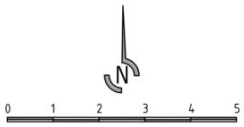


TOP 9
HILSCHERGASSE
59.47 m²
davon Loggia: 5.29 m²
1. Obergeschoss

FLÄCHENANGABEN VORBEHALTLICH PLANÄNDERUNGEN.



LAGEPLAN 1. OBERGESCHOSS



PLANSTAND 13.09.2010

20 WIEN, BONYGASSE 2

EHL

Objektbeschreibung

Wohnen im preisgekrönten Revitalisierungsprojekt – attraktive Vorsorgeimmobilie in Meidling

In der Bonygasse 2–8 im 12. Wiener Gemeindebezirk entstand durch die behutsame Revitalisierung ein außergewöhnliches Wohn- und Geschäftsensemble mit unverwechselbarem Charakter. Das historische Bestandsgebäude wurde umfassend totalsaniert und teilweise durch Neubauten ergänzt.

Das Projekt verbindet industrielle Substanz mit zeitgemäßem Wohnkomfort und moderner Architektur. Für die qualitätsvolle Umsetzung wurde die Anlage 2012 mit dem Wiener Stadterneuerungspreis ausgezeichnet. Es entstanden 62 hochwertig ausgestattete Wohnungen mit durchdachten Grundrissen sowie ergänzende Geschäftsflächen. Der Erstbezug erfolgte nach vollständiger Renovierung und Modernisierung.

Die Kombination aus Geschichte, architektonischer Qualität und moderner Technik schafft eine nachhaltige Wertbasis und macht dieses Objekt zu einer besonders attraktiven Vorsorgeimmobilie im aufstrebenden Meidlinger Umfeld. Die gefragte Wohnlage sowie die hochwertige Ausführung bieten beste Voraussetzungen für langfristige Vermietbarkeit und stabile Erträge.

Die Ausstattung

Die Wohnungen überzeugen durch hochwertige Materialien, klare Linien und ein modernes Wohngefühl – ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietung. Großzügige Fensterflächen und teilweise überdurchschnittliche Raumhöhen – typisch für ehemalige Fabriksgebäude – sorgen für viel Tageslicht und ein offenes Ambiente, das bei Mietern besonders gefragt ist.

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- Tiefgarage mit ca. 30 Stellplätzen
- Erstbezug nach Sanierung
- Beheizung über Fernwärme
- Holz-/Alufenster mit sehr guten Wärmedämmwerten
- Hohe Fensterflächen für helle Wohnräume

- Parkettböden in den Wohn- und Schlafbereichen
- Feinsteinzeug in Bädern und Nassräumen
- Einlagerungsräume für die Wohnungen
- Fahrradraum
- Kinderspielplatz

Die Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einem dynamischen Wiener Stadtteil mit gewachsener Infrastruktur und ausgezeichneter Anbindung. Das Umfeld ist geprägt von einer Mischung aus Wohnhäusern, revitalisierten Gewerbeobjekten und modernen Neubauten – ein urbanes Umfeld mit weiterem Entwicklungspotenzial.

Die Lage bietet eine gelungene Balance zwischen urbanem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre. Nahversorger, Cafés, Dienstleister und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung – ein klarer Pluspunkt für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Öffentliche Anbindung

- Bahnhof Wien Meidling in gut erreichbarer Nähe (S-Bahn, Regional- & Fernzüge)
- U6 (Niederhofstraße / Bahnhof Meidling) mit schneller Nord-Süd-Verbindung
- Mehrere Buslinien im direkten Umfeld
- Straßenbahnanschlüsse in Bezirksnähe
- Badner Bahn im erweiterten Einzugsgebiet

Fertigstellung: bereits erfolgt

***Die angebotenen Vorsorgewohnungen können ausschließlich zum Bruttokaufpreis für Eigennutzer erworben werden.**

Ein Ankauf zu einem Vorsorgekaufpreis netto mit gesondert ausgewiesener Umsatzsteuer ist bei diesem Projekt nicht vorgesehen.

Diese Struktur bietet insbesondere Käuferinnen und Käufern Vorteile, die ihre Immobilie im Rahmen der Kleinunternehmerregelung vermieten möchten. Da keine Umsatzsteuer gesondert ausgewiesen wird, entsteht keine Verpflichtung zum Vorsteuerabzug sowie zu entsprechenden umsatzsteuerlichen Verrechnungen oder laufenden Meldungen.

Damit bietet dieses Modell eine klare, transparente und administrativ schlanke Lösung für Investorinnen und Investoren, die eine langfristige Vermietung ohne umsatzsteuerliche Komplexität anstreben.

Für weiterführende Informationen oder eine persönliche Beratung stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Der Verkauf erfolgt mit einer Vermittlungsprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises.

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 <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

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.