# Renditeplus in Top-Lage: Wulzendorfstraße 101!




## Objektnummer: 71938

## Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Wulzendorfstraße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 2023 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 39,60 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 11,30 m² |
| **Keller:** | 3,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 30,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,74 |
| **Kaufpreis:** | 278.535,00 € |

**Provisionsangabe:**

Provisionsfrei für den Käufer

# Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

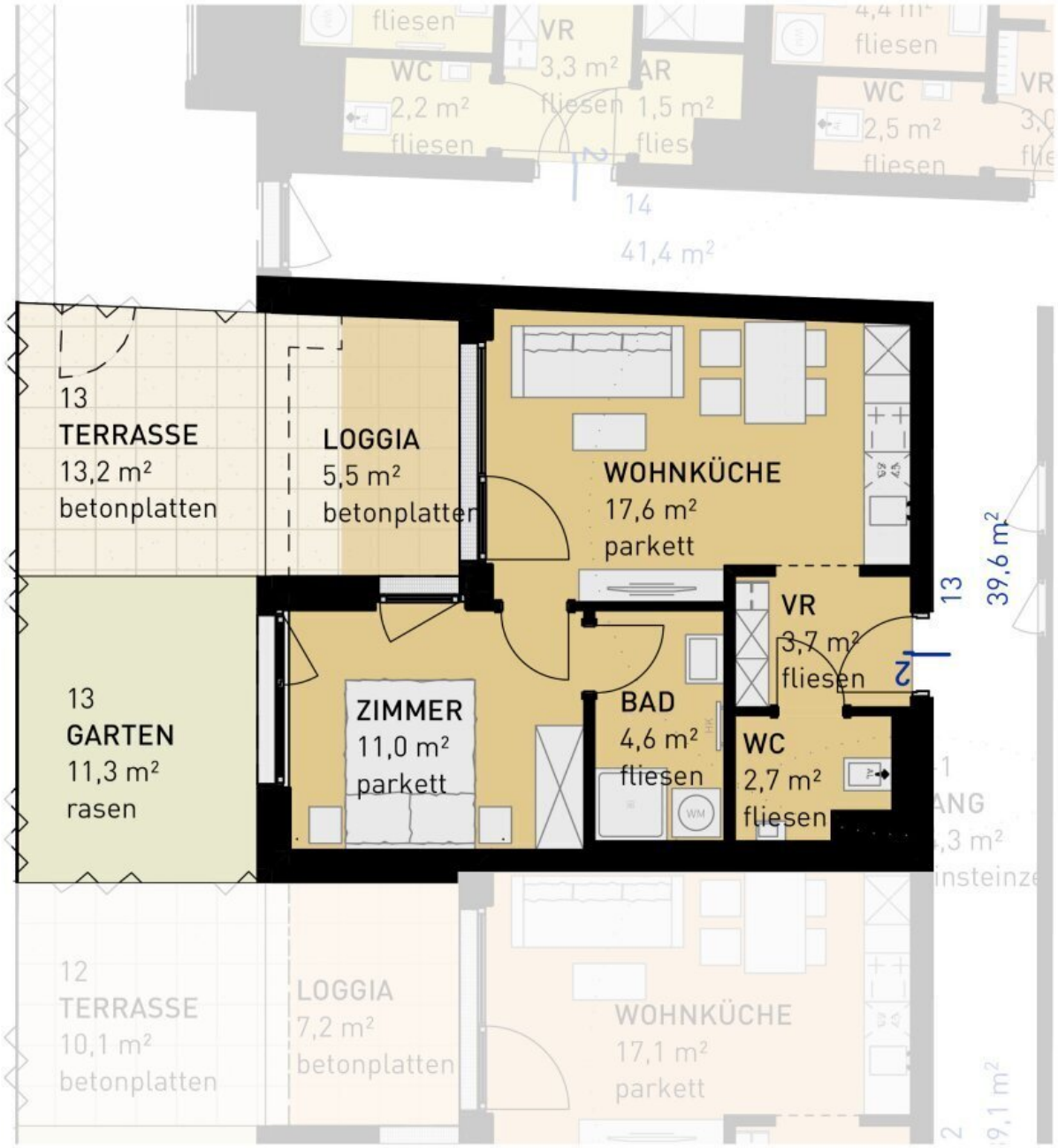
EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1












WULZENDORFSTRASSE 101 | 1220 WIEN

## ERDGESCHOSS

NORDEN

# Objektbeschreibung

**Entdecken Sie Ihre neue Investment-Vorsorgewohnung im exklusiven Bauprojekt Wulzendorfstraße:**

Eine perfekte Verbindung von modernem Wohnkomfort und urbaner Lebensqualität.

**Das Projekt**

Es erwartet Sie 80 ansprechende Vorsorgewohnungen, die sich durch großzügige Grundrisse von 34m² bis 87m² auszeichnen. Jede Wohnung überzeugt durch durchdachte Raumaufteilungen und viele mit privater Freiflache wie Loggia, Balkon, Terrasse oder einem eigenem Garten.

Die Wohnhausanlage erstreckt sich über das Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss und ist durch ein zentrales Stiegenhaus mit Aufzug optimal erschlossen. Technik- und Einlagerungsräume sowie ein Fahrradabstellraum im Kellergeschoss bieten zusätzlichen Komfort. Im Erdgeschoss finden Sie Kinderwagen- und Müllraum in unmittelbarer Nähe zum Hauptzugang. Die hauseigenen Tiefgarage bietet insgesamt 37 exklusiven PKW-Stellplätzen.

- 80 Wohnungen viele mit Freiflächen wie Dachterrassen, Terrassen, Loggien, Balkone oder Gärten
- 1-3 Zimmerwohnungen
- zwischen 34m² und 87m² Wohnfläche
- 37 PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage
- Fußbodenheizung Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Kinderspielplatz

- Personenaufzug
- Energieausweis gültig bis 21.06.2033:
    - HWB: 30,7 kWh/m²a; Klasse B
    - fGEE: 0,74; Klasse A

**Die Ausstattung**

Die exklusive Ausstattung umfasst nicht nur hochwertige Sanitäranlagen, sondern auch stilvolle Fliesen und edle Parkettböden – alles bereits im Kaufpreis inkludiert. Die Fußbodenheizung wird durch eine energieschonende Luft-Wasser-Wärmepumpe betrieben. Diese einzigartige Wohnanlage überzeugt nicht nur durch ihre erstklassige Lage, sondern auch durch die sorgfältige Planung und hochwertige Ausführung. Alle Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben.

- schöner Eichen-Parkettboden in den Wohnräumen
- Hochwertige Sanitäreinrichtung
- Kunststoff-Aluminium-Fenster mit 3-Fachverglasung
- Außenliegender Sonnenschutz

**Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 222.735,- bis EUR 537.075,- netto zzgl. 20% USt.

**Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 11,0 bis EUR 12,75 netto/m²

**Provisionsfrei für den Käufer!**

**Fertigstellung: 4. Quartal 2026**

**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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.750m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <3.250m

**Sonstige**
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m

Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

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.