Modernes Wohnkonzept für langfristige Wertsteigerung



Objektnummer: 64104

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wulzendorfstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,76 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,73 m²
Heizwärmebedarf:	B 26,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	277.460,00 €

Provisionsangabe:

Provisionsfrei für den Käufer

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien




Besuchen Sie jetzt die Muster-wohnung!





WULZENDORFSTRASSE 103 | 1220 WIEN

1. OBERGESCHOSS

NORDEN

Objektbeschreibung

In der Wulzendorfstraße 103, in toller Lage im 22. Bezirk, entsteht ein neues Wohnbauprojekt auf Eigengrund mit 65 Eigentumswohnungen zwischen 33 m² und 89 m² mit 1 bis 3 Zimmer.

Es stehen für alle Wohnungen private Freiflächen wie Dachterrassen, Terrassen, Loggien, Balkone und Eigengärten zur Verfügung. Das Projekt beeindruckt vor allem durch die sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, die Nähe zu sämtlichen Nahversorgern des Alltags und ein durchdachtes, modernes Gestaltungskonzept.

Die Erschließung der Wohnhausanlage erfolgt über ein zentrales Stiegenhaus mit Aufzug, welches alle Geschoße umfasst. In der Tiefgarage mit Zufahrt von der Wulzendorfstraße sind insgesamt 34 PKW-Stellplätze untergebracht. Technik- und Einlagerungsräume sowie der Fahrradabstellraum befinden sich im Kellergeschoß. Kinderwagenabstell- und der Müllraum sind im Erdgeschoß, in unmittelbarer Nähe zum Hauptzugang, situiert. Die Geschäftslokale befinden sich im Erdgeschoß, die Wohnungen verteilen sich auf das Erdgeschoß und 3 Obergeschoße.

Das Projekt:

- 65 Wohnungen alle mit Freiflächen wie Dachterrassen, Terrassen, Loggien, Balkone oder Gärten
- 1-3 Zimmerwohnungen
- zwischen 33m² und 89m² Wohnfläche
- 34 PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage
- Fußbodenheizung Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Kinderspielplatz

- Personenaufzug
- Energieausweis gültig bis 13.09.2032:
    - HWB: 26,2 kWh/m²a; Klasse B
    - fGEE: 0,73; Klasse A

Die Ausstattung:

- schöner Eichen-Parkettboden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Hochwertige Sanitäreinrichtung
- Kunststoff-Aluminium-Fenster mit 3-Fachverglasung
- Außenliegender Sonnenschutz
- Wohnungseingangstür WK2

Die Kaufpreise: von EUR 196.550,- bis EUR 515.075,- netto zzgl. 20 % USt.

Die Höhe der Betriebskosten und Rücklagen sind noch nicht bekannt.

Erzielbare Mieten: von EUR 10,00 bis EUR 12,25 netto/m²

Provisionsfrei für den Käufer!

Bereits fertiggestellt

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <750m
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.