

Optimale Grundrisse für Ihr Investment!



Objektnummer: 62339

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erzherzog-Karl-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,05 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	475.900,00 €
Betriebskosten:	182,60 €
USt.:	18,26 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10



Mitglied des
immobilienring.at

1040 Wien

T +4315127690 DW
H +43664 83 73 481

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur







5m
2
1
0

Erzherzog 134a
Karl-Straße



TOP 35

Wohnräume	82,05 m²
Balkon	7,64 m²
SUMME	89,69 m²

Maßstab 1:100
Stand 01.02.2023

Ausstattung gemäß
Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - angenommen:
Badewanne, Wuschloch und WC - ist nicht Bestandteil des
Lieferumfangs und dient als Einrichtungsversuch. Alle
dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter.
Spielplatz und Gartengestaltung ist im Kaufpreis nicht
enthalten. Druck- und Lichteinwirkung sowie andere
bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnung
Circ - Angedenken und können sich durch die
genügend ändern. Möglicherweise ist in jedem Fall die



Objektbeschreibung

Schlau investieren: Erzherzog-Karl-Straße!

Auf einem rund 1.100 m² großen Grundstück entsteht ein attraktives Wohngebäude mit 2 integrierten Geschäftslokalen. Ein optimaler Mix aus 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen verteilt sich auf 40 Einheiten mit perfekten Grundrissen in 7 Etagen, für Anleger und Eigennutzer.

Die Liegenschaft befindet sich im westlichen Teil des 22. Bezirks Donaustadt und wird im Norden durch die Erzherzog-Karl-Straße und im Süden durch den Hausgrundweg begrenzt. In der unmittelbaren Umgebung findet man einige kleine Grünanlagen. Die Sportanlage Stadlau, mit unterschiedlichsten Freizeitmöglichkeiten wie Kletterhalle, Freibad und einen Fußballplatz, ergänzen das Angebot optimal.

Das Projekt

Wohnungsgrößen zwischen 41 m² und 82 m² Perfekt als Vorsorgewohnung, Anlageobjekt oder Eigenheim

- 40 Wohneinheiten
- 41 – 82 m² Wohnfläche
- 2 – 4 Zimmer
- 22 Tiefgaragenplätze
- Fahrrad-/Kinderwagenraum
- Kellerabteil zu jeder Wohnung
- Energieausweis gültig bis 19.05.2023
 - HWB: 40,7 kWh/m²a

- fGEE: 0,80

Die Ausstattung

- Kunststoff-/Alu-Fenster 3-fach verglast
- Außenliegendem Sonnenschutz
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Echtholz-Parkett
- Einbauküche mit E-Geräten
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Freiflächen in Form von Gärten, Balkone und Loggien

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 217.000,- bis EUR 511.000,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 13,00 bis EUR 14,50 netto/m²

Derzeit werden alle Wohnungen befristet vermietet!

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.

Nähere Informationen finden Sie auch auf unserer [Homepage](https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte) unter <https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte>.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <3.500m
Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.000m



Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <750m

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.