

Urban & ruhig: Ihre Anlegerwohnung im charmanten Wien-Jedlersdorf



Objektnummer: 84228

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Jedlersdorfer Platz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,07 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	5,57 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	649.700,00 €
Betriebskosten:	237,90 €
Heizkosten:	38,68 €
USt.:	27,66 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

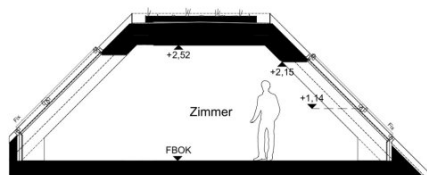
EHL Wohnen
Prinz-Eugen
1040 Wien

T +4315127
H +43664 8

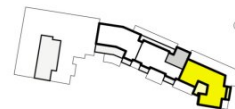
Gerne stehen
Verfügung.



JEDLERSDORFER PLATZ 26 A-1210 WIEN



Schnitt



0 1 2 3 4 5
1:100

Planstand 2025-02-05
Plannr. 709 223H

AD Abgehängte Decke (Unterkannte 220-224cm hoch)
AS Absturzsicherung
AR Abstellraum
BA Bodenablauf
DL Durchgangsleuchte
EV Elektroverteiler
FBV Fussbodenheizungsverteiler
FPH Fertigparapethöhe (±3 cm Türschwelle bei FPH 0)

KN Kniestock
MV Medienverteiler
MDZ Maschendrahtzaun
RH Raumhöhe
SR Schrankraum
US Untersicht
VR Vorraum
VS Vorsatzschale

2. DG

Top 2/19

3 ZIMMER

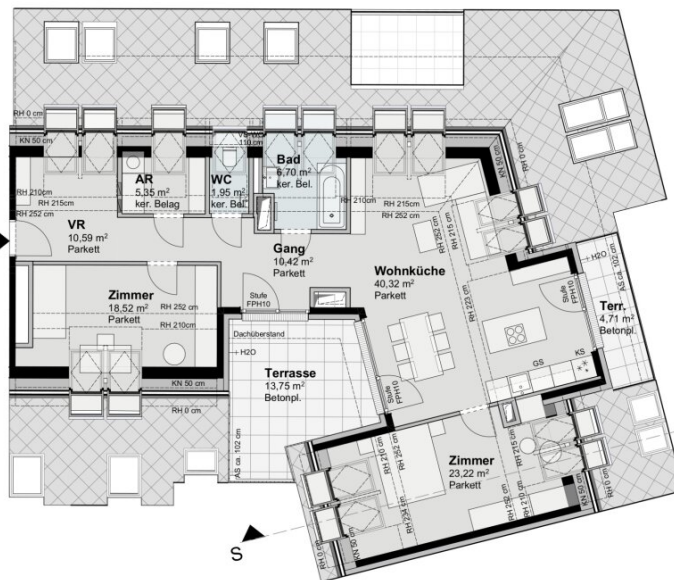
WOHNNUTZFLÄCHE ca. 117,07 m²

Terrasse ca. 18,46 m²

Einlagerungsraum ca. 5,57 m²

Raumhöhe ca. 2,52 m

2/19



mossburger.
architekten

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Natumaße erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.



Objektbeschreibung

Jetzt investieren und exklusiv profitieren – 5 % Preisvorteil für Anleger!

Sichern Sie sich 5 % Nachlass auf den Listen-Nettopreis bei verbindlicher Kaufzusage für eine Anlegerwohnung im Projekt Jedlersdorfer Platz 26!*

Ihr Vorsorgeprojekt im Wiener Heurigenviertel – Qualität trifft Lage

Mitten im charmanten Heurigenparadies von Wien entsteht ein modernes Wohnprojekt mit nachhaltiger Wertsteigerung und hoher Vermietbarkeit: Am Jedlersdorfer Platz 26 wird ein mehrgeschossiges Wohnbauprojekt mit 34 durchdachten Wohneinheiten und 28 Tiefgaragenstellplätzen errichtet.

Wohnungsgrößen von 40 bis 124 m² – ideal zur Vermietung – mit attraktiven Freiflächen wie Loggien, Balkonen, Terrassen oder Eigengärten.

Das Projekt:

- 34 Eigentums- und Vorsorgewohnungen verteilt auf 2 Stiegen
- 28 Tiefgaragenstellplätze
- Wohnflächen zwischen 40 und 125 m²
- Freiflächen zu fast allen Einheiten in Form von Gärten, Loggien, Balkonen oder Terrassen

Die Ausstattung:

- Fußbodenheizung sowie Temperierung mittels Wärmepumpen (Tiefensonden-Sole/Wasser und Luft/Wasser-Wärmepumpen)
- Fertigparkettböden Eiche in allen Wohnräumen
- Hochwertige Fliesen in den Nassräumen (Format 30x60cm)
- Kunststofffenster bzw. Holz-Alu-Dachflächenfenster
- Außenliegender Sonnenschutz bei allen Fenstern:
 - Elektrisch bedienbare Rollläden bei den Erdgeschoßwohnungen
 - Elektrisch bedienbare Außenraffstores bei den übrigen Einheiten
- Klimaanlagevorbereitung in den Dachgeschoßwohnungen
- Videogegensprechanlage

Top-Infrastruktur & beste Vermietungschancen:

- Perfekte öffentliche Anbindung: Straßenbahnlinien 30 & 31, Buslinien 30A & 32A, S-Bahn und U6
- Schneller Anschluss an die A22 – ideal für Berufspendler
- Nahversorger, SCN Nord, Krankenhaus Nord sowie Schulen & Kindergärten fußläufig

erreichbar

- Natur & Freizeit: Donaupark, Donauinsel, Alte Donau, Marchfeldkanal

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen:

von EUR 231.200,- bis EUR 746.500,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag:

von ca. EUR 16,50 bis EUR 18,00 netto/m²

Provisionsfrei für den Kunden!

Der Baubeginn ist für Spätsommer 2025 geplant, die Fertigstellung für Frühjahr 2027

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.

*Aktion gültig für die ersten drei Kaufangebote zum Listenpreis. Gültig bis spätestens 15.06.2025. Der Preisnachlass gilt für Anleger auf den Nettopreis, ausgenommen Stellplätze.

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 <2.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <750m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap