# Ihr Vorsorgeprojekt im Wiener Heurigenviertel – Qualität trifft Lage



Außenansicht

Objektnummer: 84221

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Jedlersdorfer Platz

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1210 Wien

Baujahr:2025Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:118,89 m²

Zimmer: 4

Bäder: 2

WC: 1

Balkone: 2

Terrassen: 1

**Keller:** <u>5,5</u>3 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: B 33,50 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,73

**Kaufpreis:** 697.500,00 € **Betriebskosten:** 230,35 €

Heizkosten: 37,45 € USt.: 26,79 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

# **Ihr Ansprechpartner**

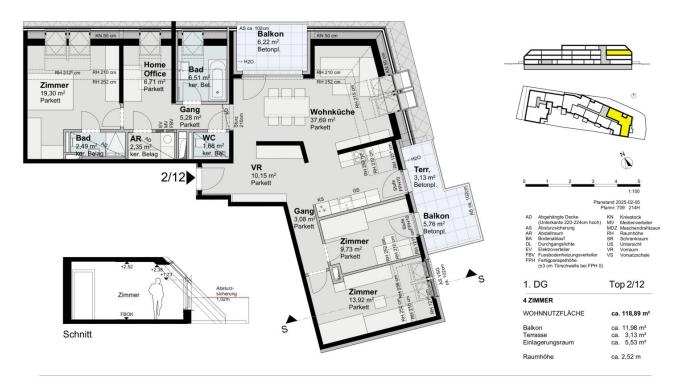


Andrea PÖCHHACKER; MSc





#### JEDLERSDORFER PLATZ 26 A-1210 WIEN



mossburger.

Elmirichtungen sind richt Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag, Boden- und Wandeblige, Elektro, Sanisti- und sossige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschrift bie Bernammen der Amerikanne sich durch die betalplanung geringlich andem. Die in den Planen vorstanderen Abmessigen sich Pohabumaße und richt für die Bestellungs andem. Die in den Planen vorstanderen Abmessigen Kohnbaumaße und richt für die Bestellungsbericht an den Planen vorstanderen Abmessigen der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten. In der Verstanderen vorstanderen vorstande



# **Objektbeschreibung**

### 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
- Klimaanlagenvorbereitung 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/m<sup>2</sup>

#### 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.

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