

## Natur, Stadt & Rendite – Ihr Investment mit Mehrwert



**Objektnummer: 84210**

**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:	65,59 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	30,86 m <sup>2</sup>
Keller:	2,76 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 33,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,69
Kaufpreis:	353.300,00 €
Betriebskosten:	130,28 €
Heizkosten:	21,18 €
USt.:	15,15 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen  
Prinz-Eugen  
1040 Wien

T +4315127  
H +43664 8

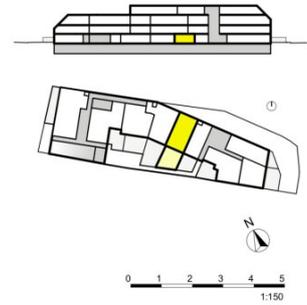
Gerne stehen  
Verfügung.







**JEDLERSDORFER PLATZ 26**  
A-1210 WIEN



Planstand 2025-02-05  
Plannr. 709 201H

AD	Abgehängte Decke	LV	Leerverrohrung
AS	Absturzsisicherung	FBV	Medienverteiler
AR	Abstellraum	MDZ	Maschendrahtzaun
BA	Bodenablauf	RH	Raumhöhe
DL	Durchgangslichte	RK	Reed Kontakt
EV	Elektroverteiler	SR	Schrankraum
MV	Fussbodenheizungsverteiler	US	Untersicht
FPH	Fertigparapethöhe (33 cm Türschwelle bei FPH 0)	VR	Vorraum
KN	Kniestock		

**EG** **Top 2/1 Garten**

<b>3 ZIMMER</b>	
<b>WOHNUTZFLÄCHE</b>	<b>ca. 65,59 m²</b>
Terrasse	ca. 10,05 m²
Garten +Zugang	ca. 30,86 m²
Einlagerungsraum	ca. 2,76 m²
Raumhöhe	ca. 2,52 m

# 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 m<sup>2</sup> – 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 m<sup>2</sup>
- 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/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.**

\*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