

**Jetzt investieren und exklusiv profitieren – holen Sie sich  
die SOMMERAKTION! 1 Stellplatz gratis | für die ersten  
fünf Kaufanbote**



**Objektnummer: 84206**

**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:	89,64 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,33 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 33,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,69
Kaufpreis:	508.700,00 €
Betriebskosten:	169,93 €
Heizkosten:	27,63 €
USt.:	19,75 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

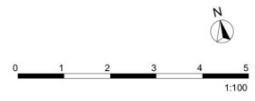
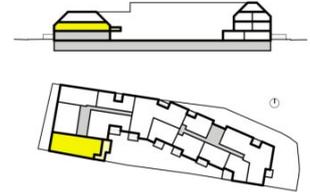
EHL Wohnen  
Prinz-Eugen  
1040 Wien

T +4315127  
H +43664 8

Gerne stehen  
Verfügung.



**JEDLERSDORFER PLATZ 26**  
A-1210 WIEN



- Planstand 2025-02-05  
Plannr. 709 110H
- AD Abgehängte Decke
  - AS Absturzsicherung (Unterkannte 220-224cm hoch)
  - AR Abstellraum
  - BA Bodenablauf
  - DL Durchgangslichte
  - EV Elektroverteiler
  - FBV Fussbodenheizungsverteiler
  - FPFH Fertigarapethöhe (±3 cm Türschwelle bei FPFH 0)
  - KN Kniestock
  - MV Medienverteiler
  - MDZ Maschendrahtzaun
  - RH Raumhöhe
  - SR Schrankraum
  - US Untersicht
  - VR Vorraum
  - VS Vorsatzschale

<b>1. OG</b>	<b>Top 1/10</b>
<b>3 ZIMMER</b>	
<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b>	<b>ca. 89,64 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	ca. 13,33 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 4,70 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	ca. 2,33 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 2,52 m

# Objektbeschreibung

## Sommeraktion | 1 Stellplatz gratis | für die ersten fünf Kaufanbote

Für alle, die sich im Sommer entscheiden: Sichern Sie sich einen kostenlosen Stellplatz zu Ihrer neuen Wohnung\*

## 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 fünf verbindlich abgegebenen Kaufanbote zum Listenpreis für eine Wohnung im Projekt Jedlersdorfer Platz 26. Die Aktion gilt bis maximal 15.9.2025

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