# Bezugsfertig und sofort beziehbar: Entdecken Sie die Zukunft des Wohnens im Herzen von Wien – MAJA!



Objektnummer: 74454
Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land: PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Gudrunstraße

Wohnung

Österreich

1100 Wien

2025

Erstbezug

Neubau

45,31 m<sup>2</sup>

2

1

1

1,63 m<sup>2</sup>

B 25,40 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A 0,74

282.100,00 €

118,20 €

11,82 €

# **Ihr Ansprechpartner**



Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH Prinz-Eugen-Straße 8-10





























#### PROJEKT GUDRUNSTRASSE 120, WIEN FAVORITEN

#### Zugang TÜR 071





**TÜR 071 / 4. OBERGESCHOSS** Wohnnutzfläche: ca. 45.31 m² Loggiafläche: ca. 6.04 m²



6 8 10m unverbindlicher Einrichtungsvarschlag Flächenangaben beziehen sich auf Ro ohne Wandputz, Verfliesung, Sc

## **Objektbeschreibung**

#### WOHNEN & INVESTIEREN IM MAJA! - um's Eck vom Sonnwendviertel!

In unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofes und unweit einer der beliebtesten Fußgängerzonen von Wiens, entsteht ein gut durchdachtes, nachhaltig geplantes sowie stylisches Wohnprojekt, namens MAJA!

Maja legt den Fokus auf die räumliche Gestaltung, die modern und effizient ist, aber dabei den Maßstab für gehobene Qualität hochhält. Alle Wohneinheiten verfügen über eigenen Freiflächen, Fahrradraum als auch zugewiesene Kellerabteile sind eine Selbstverständlichkeit und es steht die Option auf den Erwerb eines Stellplatzes zur Verfügung.

#### **Das Projekt**

- 102 Einheiten
- Größen von 31 bis 148 m²
- 1 4 Zimmer
- 26 Tiefgaragenplätze
- Fahrrad-/Kinderwagenraum
- Kinderspielpatz
- Dachterrasse

#### Die Ausstattung

Maja setzt auf nachhaltige Materialien und auf Energiesparsysteme wie eine Photovoltaikanlage auf dem Dach, Fakten die für eine effiziente, gewinnbringende Vermietung von großer Bedeutung sind – denn nur so lassen sich langfristige Renditen erwirtschaften. Die Ausstattung des Projektes auf einen Blick:

- Elektrisch bedienbarer außenliegender Sonnenschutz
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Feinsteinzeug Fliesen
- hochwertiger Parkettboden
- Photovoltaikanlage

Die monatlichen Betriebskosten: voraussichtliche Schätzung: EUR 2,20 netto/Nutzwert,

Reparaturrücklage: EUR 0,53/Nutzwert

Maja ist ein urbanes Wohnkonzept, das Effizienz, Nachhaltigkeit und Komfort perfekt vereint, somit die optimale Basis für renditenstarken Miete für Ihr Vorsorgeprojekt schafft!

#### Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 191.900,- bis EUR 820.500,- netto zzgl. 20% USt.

#### Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 14,75 bis EUR 18,75 netto/m<sup>2</sup>

\*\*HERBSTAKTION: Wohnträume zum Bestpreis verwirklichen!\*\*
Bitte beachten Sie, dass diese Aktion bis einschließlich 30.11.2025 gültig ist.

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.

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 <250m Klinik <500m Krankenhaus <1.750m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m Kindergarten <500m Universität <1.000m Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

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

### Sonstige

Geldautomat <250m Bank <250m Post <500m Polizei <250m

#### Verkehr

Bus <250m U-Bahn <250m Straßenbahn <500m Bahnhof <250m Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap