

Eigentumswohnung im Forum Schönbrunn – Investition mit Zukunftsperspektive



Objektnummer: 87274

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rosasgasse 38
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien, Meidling
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,89 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Kaufpreis:	480.000,00 €
Betriebskosten:	176,12 €
USt.:	17,61 €
Provisionsangabe:	

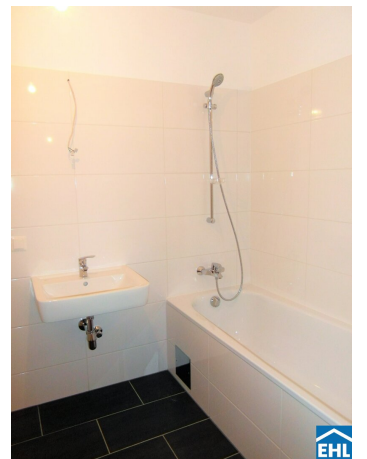
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien







Objektbeschreibung

Eigentumswohnung im Forum Schönbrunn – Investition mit Zukunftsperspektive

Zum Verkauf gelangt eine **hochwertige Eigentumswohnung** in der begehrten Wohnanlage *Forum Schönbrunn* in der Rosasgasse 38, 1120 Wien.

Die Wohnung befindet sich in einer der attraktivsten Wohngegenden Meidlings – nur **2 Gehminuten von der U-Bahn-Station Schönbrunn (U4)** entfernt und direkt beim **Eingang zum Schlosspark Schönbrunn**. Dieser Teil des 12. Bezirks gilt als besonders hochwertig und kann in seiner Wohnqualität durchaus mit Teilen des 13. Bezirks verglichen werden.

Hervorragende Infrastruktur & Anbindung

- U-Bahnlinien **U4 und U6** sowie zahlreiche **Schnellbahnlinien** in unmittelbarer Nähe
- Direkter Zugang zum **Schlosspark Schönbrunn**
- Optimale Erreichbarkeit wichtiger Wiener Knotenpunkte
- Vielfältige Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten in fußläufiger Distanz

Investmentvorteile

Die Wohnung ist derzeit **befristet vermietet** und eignet sich somit ideal als **Vorsorgewohnung mit laufenden Mieteinnahmen**. Gleichzeitig eröffnet der befristete Mietvertrag Ihnen die Möglichkeit, die Wohnung künftig auch **selbst zu nutzen** – als stilvolles Eigenheim in bester Lage.

Besichtigungen sind nach Terminvereinbarung möglich – aktuell können Vor-Ort-Termine direkt mit den Mietern abgestimmt werden.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Befristet vermietet – **sichere Rendite durch laufende Einnahmen**
- **Option auf Eigennutzung** nach Mietende
- Exklusive Wohnlage direkt am **Schloss Schönbrunn**

- Zentrale und zukunftsichere Infrastruktur
- Zeitgemäße Wohnqualität in attraktiver Umgebung
- **Besichtigungstermine aktuell mit Mietern möglich**

Der Kaufpreis versteht sich aufgrund der Nutzung als Vorsorgewohnung **zzgl. 20 % USt.**

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 480.000,- bis EUR 495.000,- netto zzgl. 20% USt.

Mietertrag pro Monat netto: von EUR 1055,30 bis EUR 1079,00

3% Käuferprovision

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 <250m

Apotheke <225m

Klinik <450m

Krankenhaus <2.075m

Kinder & Schulen

Schule <125m

Kindergarten <575m

Universität <675m

Höhere Schule <1.300m

Nahversorgung

Supermarkt <225m
Bäckerei <625m
Einkaufszentrum <450m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <250m
Polizei <650m

Verkehr

Bus <200m
U-Bahn <400m
Straßenbahn <850m
Bahnhof <425m
Autobahnanschluss <2.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap