

# **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 <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,40 kWh / m <sup>2</sup> * 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





EHL



# 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 **Schnellbahnenlinien** 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 Miethaltern 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 zukunftssichere 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