# Jetzt investieren – gesicherte Einnahmen und Top-Lage



Objektnummer: 87161

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land: PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder:

WC: Balkone:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

Provisionsfrei für den Kunden!

Tokiostraße 5A

Wohnung Österreich 1220 Wien

2022

Erstbezug Neubau 45,35 m<sup>2</sup>

2 1 1

1

B 25,20 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A 0,74

269.000,00 €

## **Ihr Ansprechpartner**



Andrea PÖCHHACKER; MSc

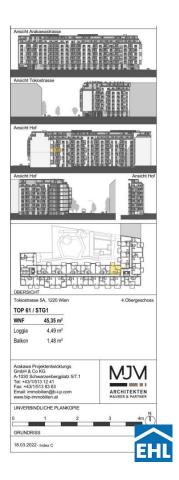
EHL Wohnen GmbH Prinz-Eugen-Straße 8-10 1040 Wien











## **Objektbeschreibung**

## Attraktive vermietete Vorsorgewohnungen nahe der Alten Donau

Nur wenige Schritte vom idyllischen Kirschblütenpark und rund sieben Gehminuten von der Alten Donau entfernt entsteht ein modernes Wohnbauprojekt mit perfekt durchdachten Grundrissen und hochwertiger Ausstattung – ideal für Anleger, die Wert auf eine nachhaltige Vermietungsperspektive legen. Die Kombination aus einer gefragten Lage im Naherholungsgebiet und der Nähe zu Geschäften, medizinischer Versorgung und Bildungseinrichtungen macht dieses Projekt zu einer lohnenden Investition.

### Projektbeschreibung

- Zeitgemäßer Neubau in hoher Bauqualität
- Drei separate Stiegenhäuser
- Insgesamt 46 Einheiten (Eigentums- und Vorsorgewohnungen)
- 23 Garagenplätze
- Großzügig angelegter Innenhof
- Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder
- Spielplatz für Kleinkinder im Hof
- Fahrradstellplätze im Außenbereich
- Gemeinschaftliche Waschküche

## Wohnungsgrößen & Freiflächen

- Zwei- und Dreizimmerwohnungen
- Wohnflächen zwischen ca. 36 m² und 88 m²
- Großteil der Wohnungen mit Balkon, Loggia oder Terrasse

### Ausstattungsmerkmale

- Edler Holzparkettboden
- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Moderne Komplettküchen mit Miele-Geräten (Geschirrspüler, Backrohr mit Herd, Kühlschrank, Dunstabzug) – nicht im Kaufpreis enthalten
- Stilvoll gestaltete Badezimmer
- Außenjalousien
- Küche in jeder Wohnung verpflichtend anzukaufen: € 9.000,- netto zzgl. 20 % USt.
- Stellplatz (falls zugeordnet): € 26.000,- netto zzgl. 20 % USt.

#### Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 249.000,- bis EUR 349.000,- netto zzgl. 20 % USt.

#### Zu erwartender Mietertrag

siehe Preisliste mit entsprechender derzeit veranschlagten Nettomieteinnahme pro Monat.

Provisionsfrei für den Käufer!

Fertigstellung: bereits erfolgt

Konzeptionsgebühr beim Kauf einer Vorsorgewohnung: EUR 60 netto/m<sup>2</sup>

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 <350m Apotheke <325m Klinik <2.475m Krankenhaus <2.675m

### Kinder & Schulen

Schule <275m Kindergarten <175m Universität <700m Höhere Schule <950m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <300m Bäckerei <650m Einkaufszentrum <775m

#### Sonstige

Geldautomat <750m Bank <750m Post <1.000m Polizei <750m

#### Verkehr

Bus <175m U-Bahn <600m Straßenbahn <225m Bahnhof <650m Autobahnanschluss <2.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap