

**EDI N° 7 - Investment Hit - 2 Zimmer Wohnung -  
Provisionsfrei**



Schlafzimmer

**Objektnummer: 1939/162197**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	48,51 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,43 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	252.488,00 €
Betriebskosten:	111,86 €
USt.:	11,19 €

## Ihr Ansprechpartner



**Heidi Danninger**

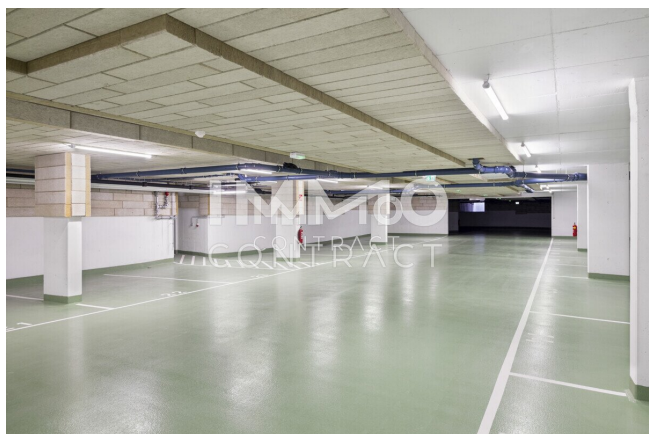
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

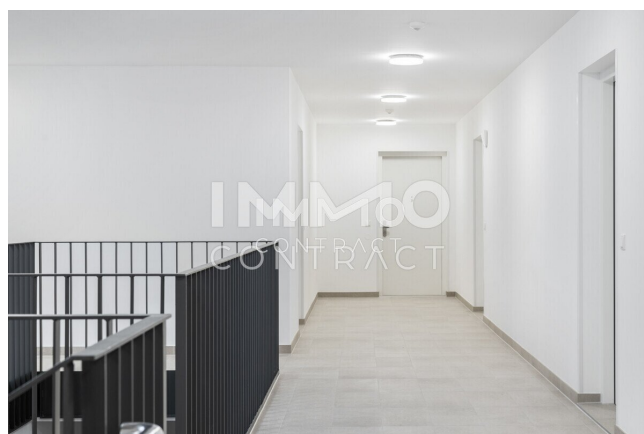
T +43 664 9639404  
H +43 664 9639404

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







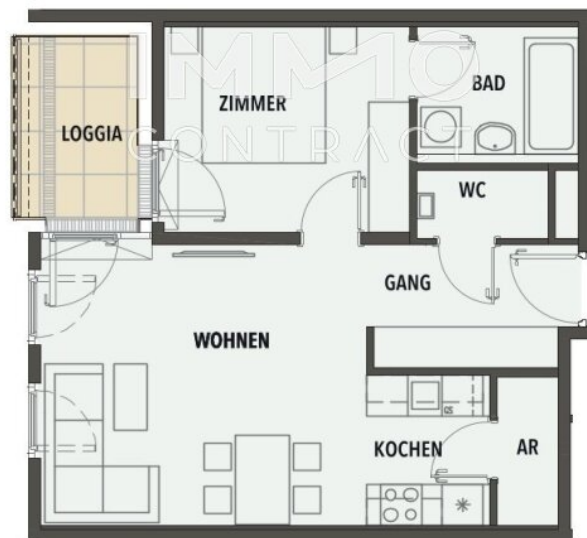


## OBERGESCHOSS - Top 1.13

WNFL. mit Loggia: 53,52 m<sup>2</sup>



Gang	5,34 m <sup>2</sup>
WC	1,92 m <sup>2</sup>
AR	1,96 m <sup>2</sup>
Bad	4,43 m <sup>2</sup>
Kochen	3,97 m <sup>2</sup>
Wohnen	19,93 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,96 m <sup>2</sup>
Loggia	5,01 m <sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

EDI N° 7 – Narrisch Gut Wohnen:

Vermittlung – Finanzierung – Vermietung

Die Vorsorgewohnungen im Projekt EDI°7 – Ruhelage mit Grünblick sind eine attraktive Möglichkeit um für die eigene Zukunft vorzusorgen – Sicherheit für mehrere Generationen garantiert!

Nachfolgend erhalten Sie einen Überblick über das Projekt:

Das Objekt umfasst 58 Wohneinheiten mit Größen zwischen 30 und 80 Quadratmetern.

Die angebotenen Wohnungen haben zwischen 1,5 und 3 Zimmer und fast alle Einheiten sind mit einer Freifläche ausgestattet. Zudem stehen 58 Kfz-Abstellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung.

Der Verkauf erfolgt ohne Provisionsabgabe.

Wichtige Punkte für Sie

- \* Solide, attraktive Renditen
- \* Sicherer Vermögenswert durch Eintragung ins Grundbuch, voraussichtlich konstante Wertsteigerung über einen Betrachtungszeitraum von mehreren Jahren
- \* Regelmäßige Mieteinnahmen – Inflationsschutz dank jährlicher Indexierung
- \* Zahlreiche steuerliche Vorteile
- \* Variabler Eigenmitteleinsatz

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung und stellen einen Kontakt zu unseren Kooperationspartnern her.

Ein Prozess – Ein Ansprechpartner

Damit die gesamte Abwicklung zeit- und kostensparend abläuft, bieten wir Ihnen eine umfassende Rundumbetreuung:

1. Individuelle Bedarfsanalyse und Beratung– somit werden wir Ihren persönlichen Bedürfnissen gerecht.
2. Anschaffung über Ihren IMMOcontract-Berater – wir kümmern uns um die Abwicklung des Kaufs.
3. Finanzierung über unsere Kooperationspartner – gemeinsam bieten wir Ihnen attraktive Finanzierungslösungen.
4. Vermietung durch Ihren IMMOcontract-Berater – wir finden für Sie geeignete, bonitätsstarke Mieter.

Der korrespondierende Eigennutzerpreis beträgt EUR 275.000

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <2.500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap