

**EDI N° 7 - Ihr Investment - 3 Zimmer Traum mit  
großzügiger Terrasse - Provisionsfrei**



Loggia

**Objektnummer: 1939/162120**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	65,49 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,43 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	360.329,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	146,24 €
<b>USt.:</b>	14,62 €

## Ihr Ansprechpartner



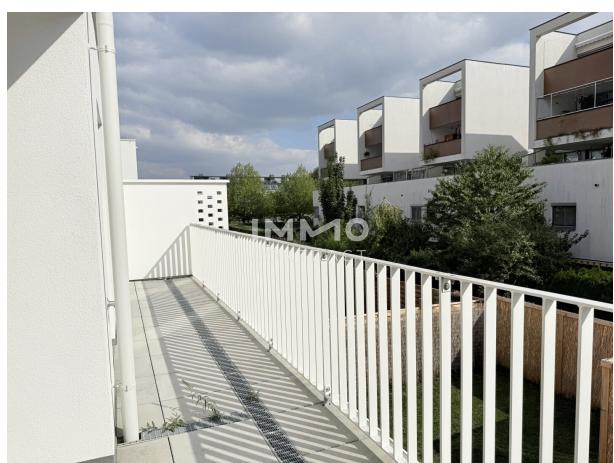
**Heidi Danninger**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

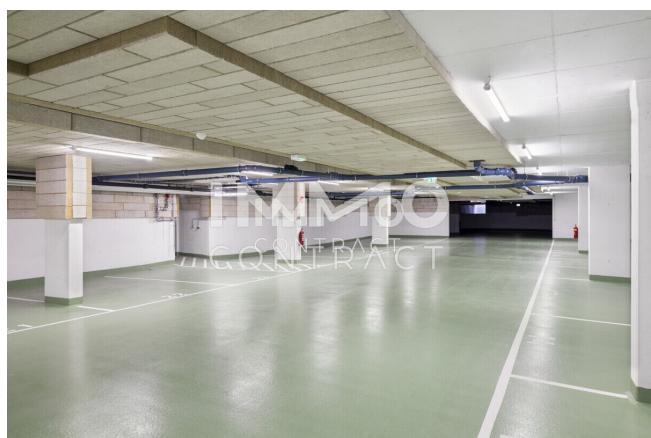
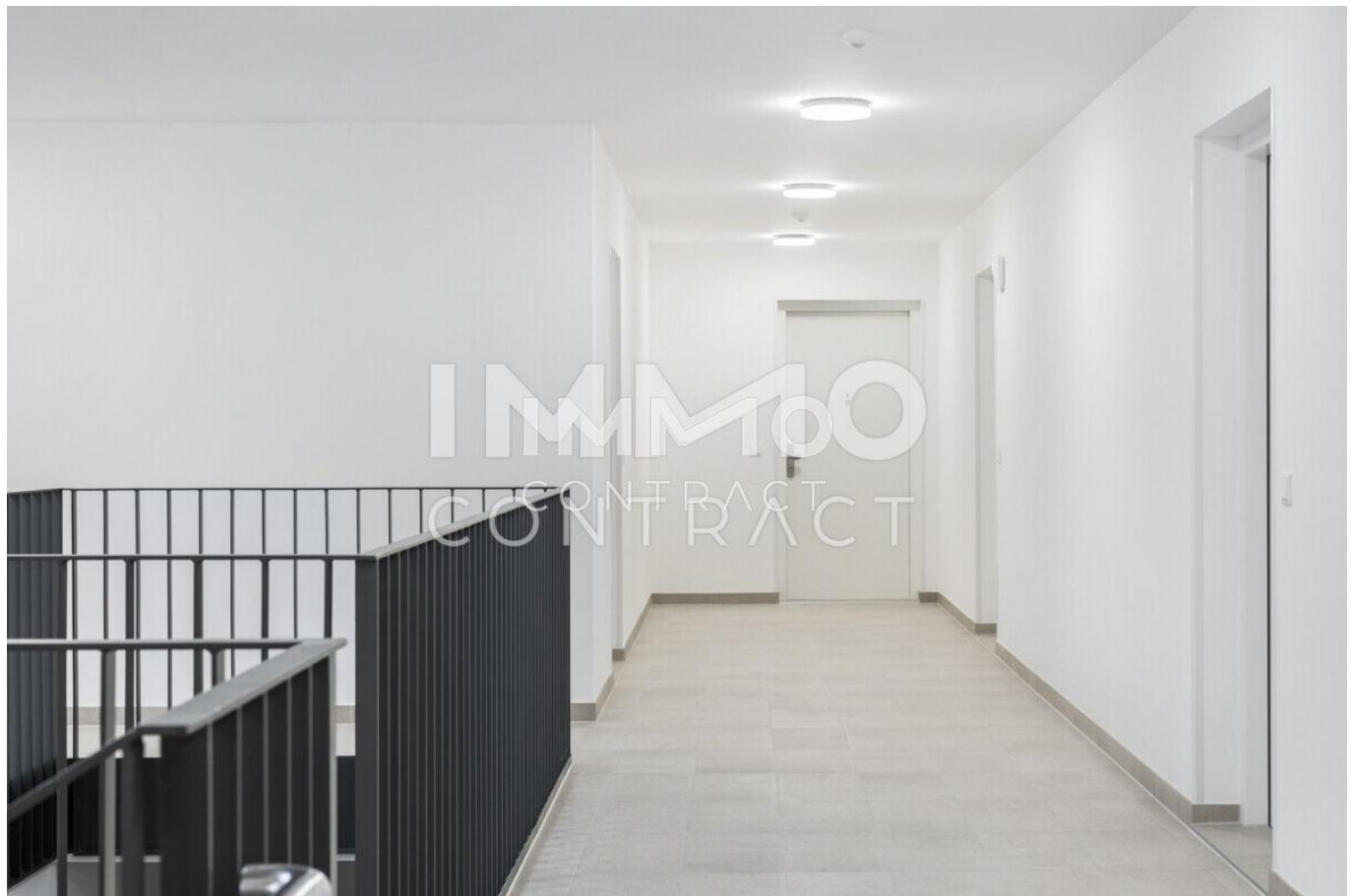
T +43 664 9639404  
H +43 664 9639404

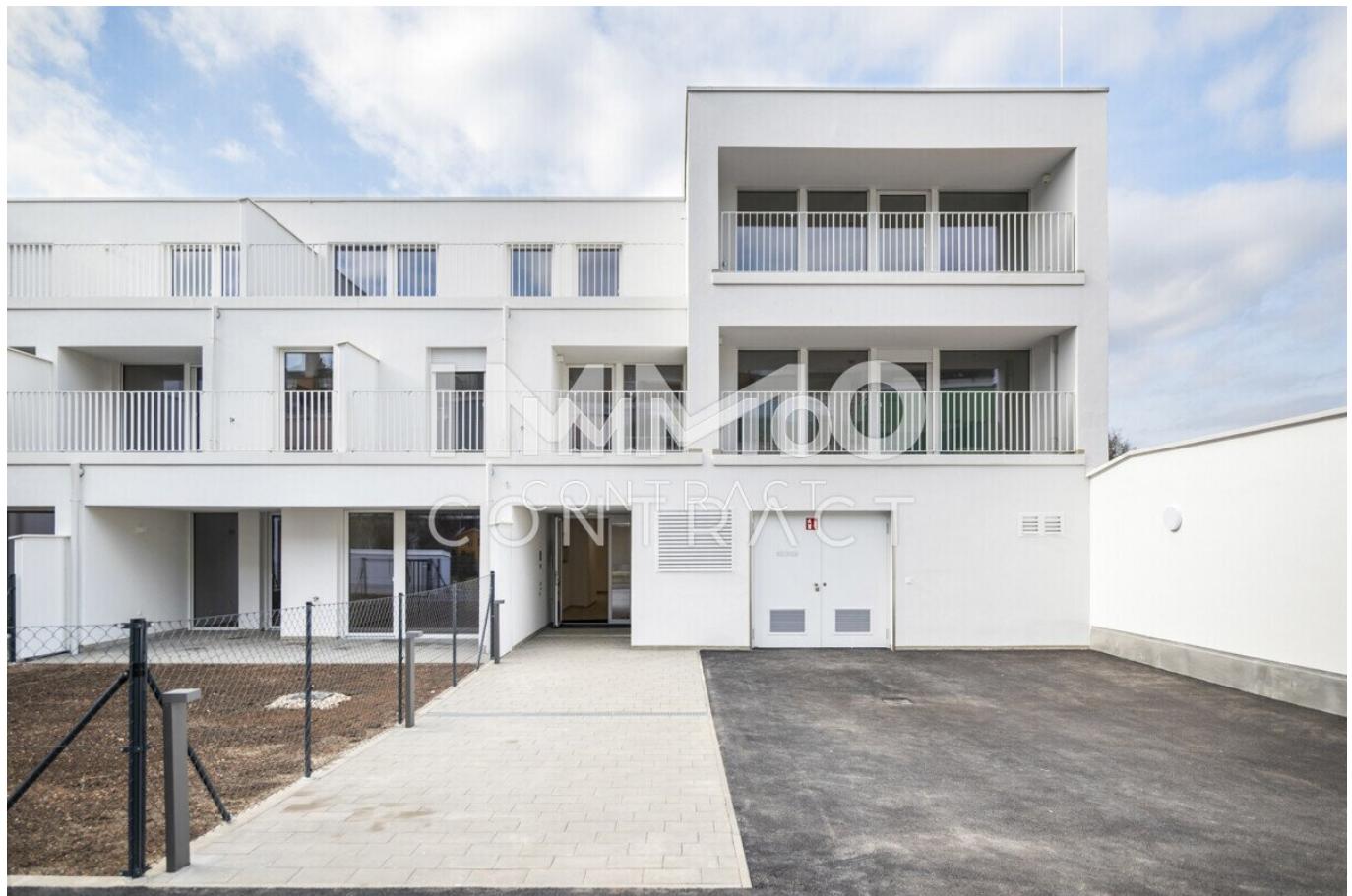
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







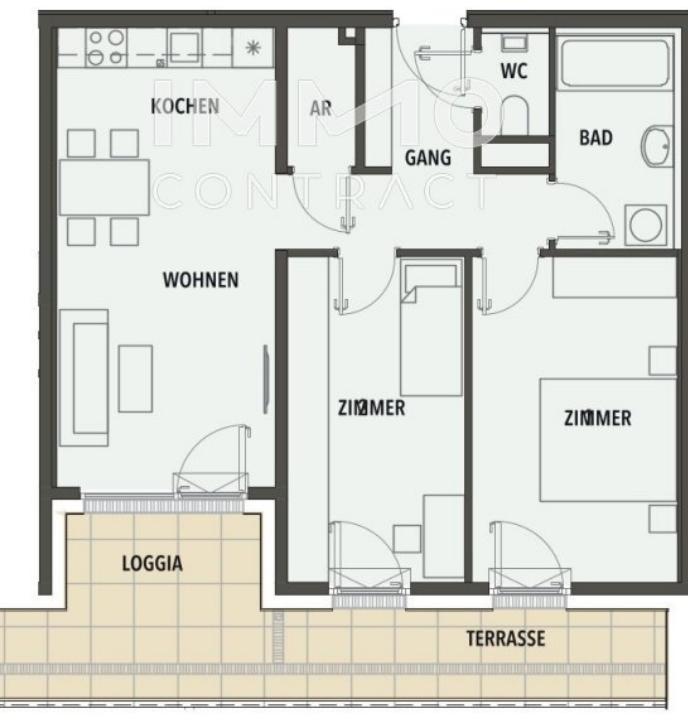




**OBERGESCHOSS - Top 1.20**  
WNFL. mit Loggia: 69,97 m<sup>2</sup>



Gang	7,81 m <sup>2</sup>
WC	1,50 m <sup>2</sup>
AR	1,99 m <sup>2</sup>
Bad	5,38 m <sup>2</sup>
Kochen	4,81 m <sup>2</sup>
Wohnen	16,99 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14,47 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,54 m <sup>2</sup>
Loggia	4,48 m <sup>2</sup>
Terrasse	13,65 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!

Ihre Investition - die Wohnung hat 65,86 Quadratmeter Wohnfläche, verteilt auf 3 Zimmer. Dazu ein praktischer Abstellraum, ein separates WC und eine Loggia mit 4,48 Quadratmeter und einer Terrasse mit 13,65 Quadratmeter – ideal für Entspannung im Freien. Die helle, und gut durchdachte Raumaufteilung bietet komfortables Wohnen mit einem modernen Lebensgefühl. Perfekt für jeden der gerne nahe an der Natur ist aber die Annehmlichkeiten einer Großstadt schätzt.

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 391.500

## **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