

## **EDI N° 7 - Anlegerwohnung mit großer Freifläche**



Wohnraum

**Objektnummer: 1939/133124**

**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>	47,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<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>	272.988,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	107,28 €
<b>USt.:</b>	10,73 €

## Ihr Ansprechpartner



**Heidi Danninger**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

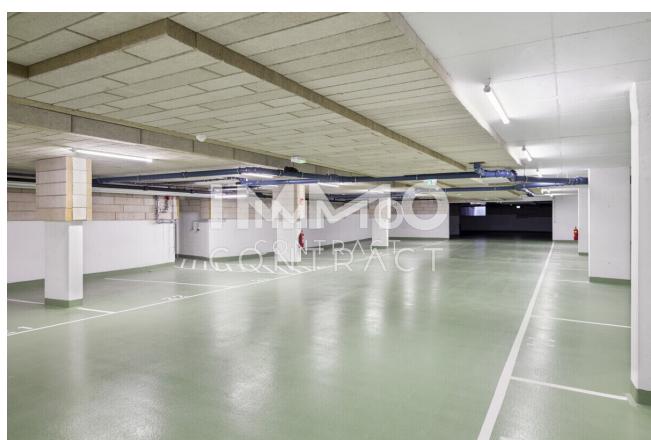
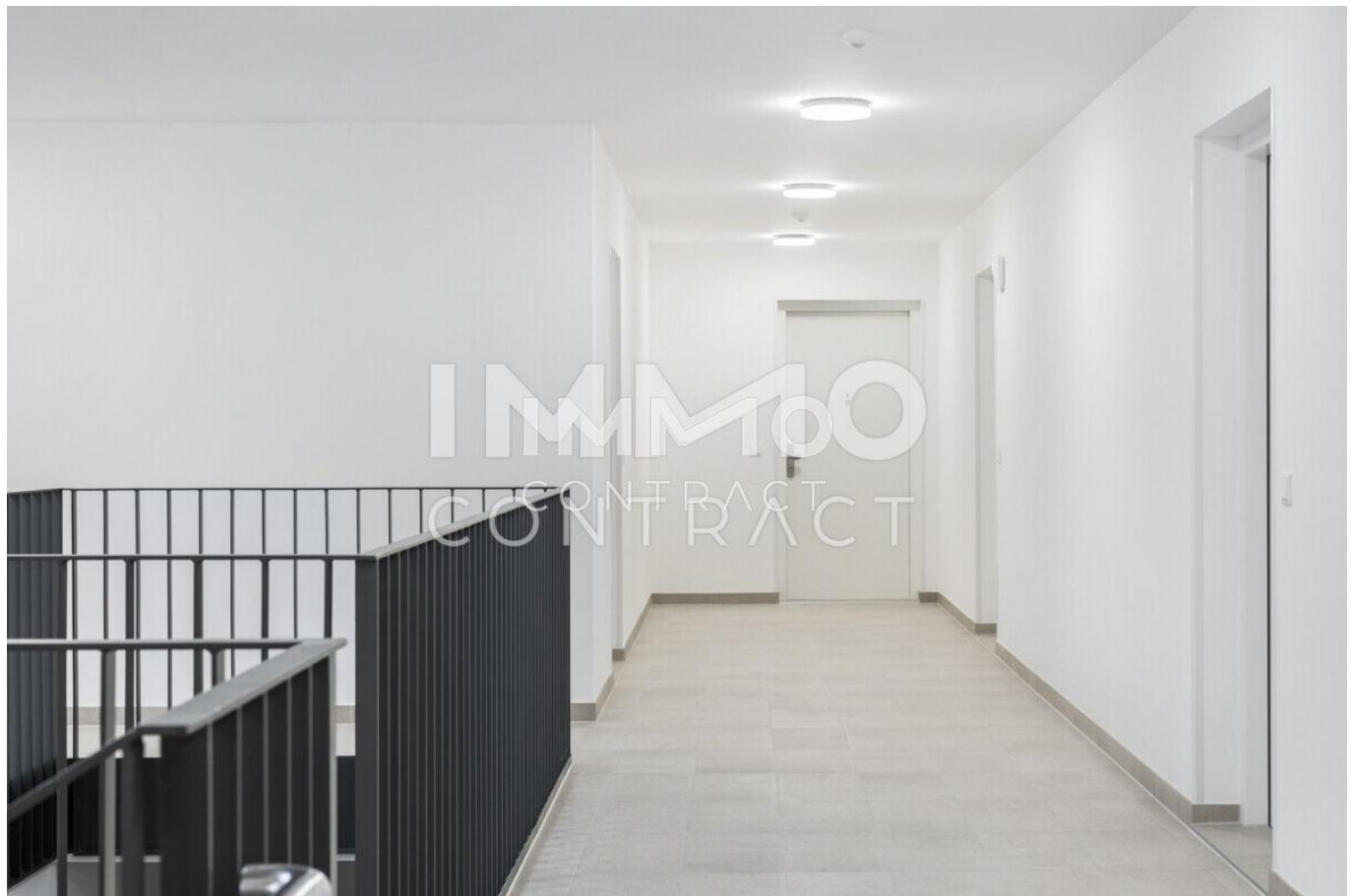
T +43 664 9639404  
H +43 664 9639404

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





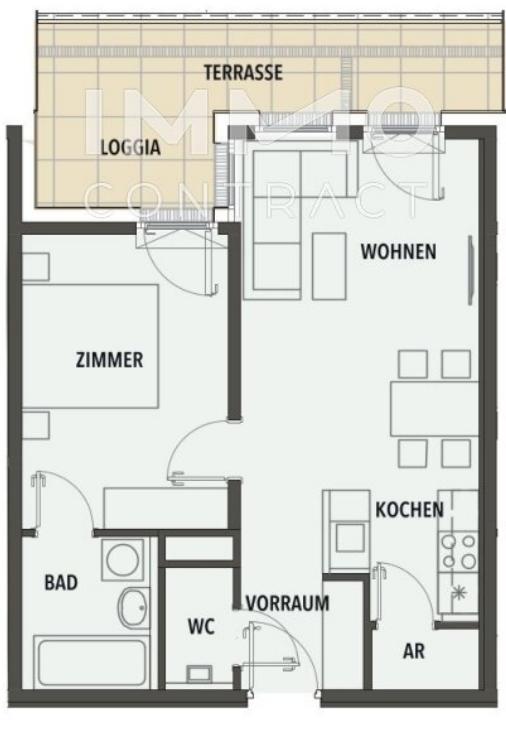




**OBERGESCHOSS - Top 2.16**  
WNFL. mit Loggia: 51,33 m<sup>2</sup>



Vorraum	3,00 m <sup>2</sup>
WC	1,70 m <sup>2</sup>
AR	1,41 m <sup>2</sup>
Bad	4,24 m <sup>2</sup>
Kochen	5,40 m <sup>2</sup>
Wohnen	18,33 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,19 m <sup>2</sup>
Loggia	4,06 m <sup>2</sup>
Terrasse	9,28 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 295.500.

## Infrastruktur / Entfernung

**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