

# **Einzigartige Chance: Wunderschöne Vorsorgenwohnung in Stammersdorfer Ruheoase!**



**Objektnummer: 71279**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Edi-Finger-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,34 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,76 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	296.390,00 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei für den Käufer!

## Ihr Ansprechpartner



**Julie Wittrich**

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

T +43 1 5127690405









**OBERGESCHOSS - Top 2.12**  
WNFL. mit Loggia: 63,71 m<sup>2</sup>



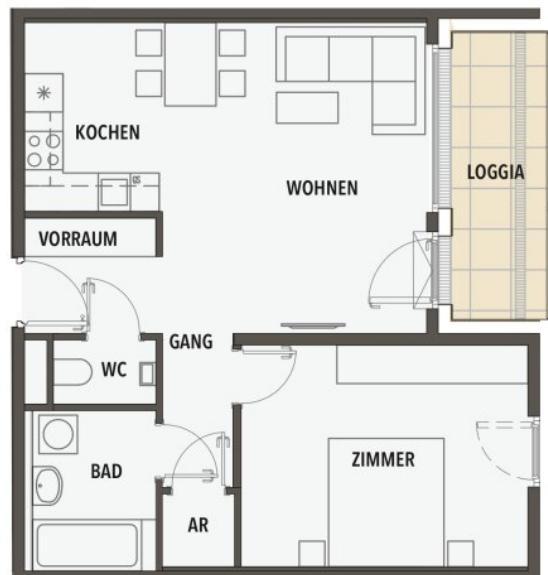
Vorraum	3,81 m <sup>2</sup>
Gang	4,73 m <sup>2</sup>
WC	1,60 m <sup>2</sup>
AR	1,28 m <sup>2</sup>
Bad	4,81 m <sup>2</sup>
Kochen	6,33 m <sup>2</sup>
Wohnen	18,22 m <sup>2</sup>
Zimmer	15,56 m <sup>2</sup>
Loggia	7,37 m <sup>2</sup>

**Infos und Verkauf:**



**FLORI  
FLATS**

Edi-Finger-Straße 7c  
1210 Wien



# Objektbeschreibung

## Ihr Investment zwischen Wien und Wein – „Flori Flats“!

In einer neu errichteten, dreigeschossigen Wohnhausanlage warten attraktive Anlegerwohnungen auf ihren Investor. Insgesamt umfasst das Projekt 58 Wohneinheiten, die auf zwei Stiegen verteilt sind. Hier findet sich die perfekte Balance zwischen modernem Komfort und einer idyllischen Umgebung.

Von Mietinteressenten viel nachgefragte Wohnungsgrößen von 1,5 bis 3 Zimmer gemeinsam mit wunderschönen Außenbereichen wie Gärten, Terrassen oder Loggien bieten die besten Voraussetzungen für Ihre neue Vorsorgewohnung!

Profitieren Sie von einer optimalen, langfristigen Anlagentmöglichkeit und lukrieren Sie bereits in Kürze Mieteinnahmen!

## Das Projekt

- 58 Wohnungen auf 2 Stiegen
- 1,5 -3 Zimmer
- Wohnflächen von 32 – 79 m<sup>2</sup>
- Freifläche zu jeder Wohnung – Loggia, Balkon, Garten oder Terrasse
- Tiefgarage mit 58 Stellplätzen
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume in beiden Stiegen
- Zusätzlicher Fahrradabstellplatz in den meisten Kellerabteilen
- Kleinkinder- und Jugendspielplatz
- Energieausweis gültig bis 17.02.2031
  - HWB: 24,76 kWh/m<sup>2</sup>a; Klasse B
  - fGEE: 0,76; Klasse A

## Die Ausstattung

- Parkettböden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeugfliesen in den Nass- und Abstellräumen
- Fußbodenheizung, Fernwärme
- Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach Verglasung
- Sonnenschutz: außenliegende, manuell bedienbare Rollläden
- Vorbereitungen für Kühleräte in den DG-Wohnungen
- Bauweise: Stahlbeton

## Tiefgarage - Parkplätze

Ein Stellplatz in der Tiefgarage kann zusätzlich um EUR 23.268, - zzgl. USt. erworben werden.

Ein System für die Stromversorgung von privaten E-Ladestationen ist in der Tiefgarage vorbereitet (Installation durch den Käufer).

## **Betriebskosten**

Wohnungen:

- EUR 2,09 netto/Nutzfläche
- Rücklage: € 0,20.-/Nutzwert

Parkplätze:

- EUR 19,- netto

## **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 11,00 bis EUR 14,00 netto/m<sup>2</sup>

**Provisionsfrei für den Käufer!**

**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 <750m

Apotheke <750m

Klinik <3.250m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <4.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <2.250m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <2.750m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap