

Einzigartige Anbindung und Moderner Komfort: Ihr Investment in 1220 Wien!



**Rendite
im
Fokus!**



Objektnummer: 73296

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mühlhausergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,48 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	74,23 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,31 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	388.875,00 €
Betriebskosten:	121,80 €
Heizkosten:	100,85 €
USt.:	22,27 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc









Top 05 | EG

Wohnfläche	71,56 m²
Terrasse	23,32 m²
Gartenfläche	72,87 m²

Übersicht Erdgeschoss



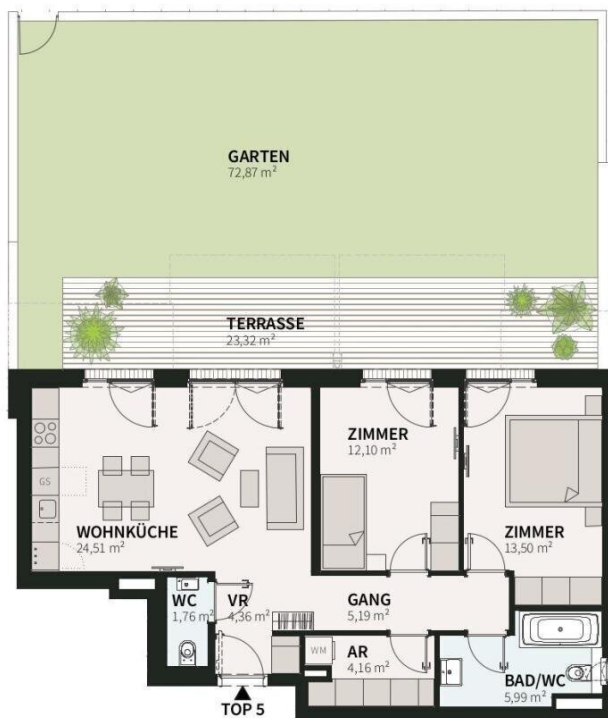
Exklusiver Verkauf durch

Realtrade Immobilienvermittlung

☎ living@asperneck.at

🌐 www.asperneck.at

Ein Projekt der



Die dargestellte Möblierung, ausgenommen die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung enthaltene, ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Spielplatz und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

0 Maßstab 1:100 bei A4 - Planstand 06.08.2023



Objektbeschreibung

Zentral gelegene Vorsorgewohnungen

Entdecken Sie eine erstklassige Investitionsmöglichkeit mit exzellenter Anbindung! Hier verbinden sich Ruhe, Sonnenschein und moderner Wohnkomfort zu einem einzigartigen Vorsorgeimmobilienprojekt.

Dieses exklusive Bauprojekt erwartet Sie auf einem einzigartigen Eckgrundstück mit insgesamt 72 hochwertigen Vorsorge- und Eigentumswohnungen. Die großzügig gestalteten 2-3 Zimmerwohnungen mit Wohnflächen von 35 bis 79 m² erstrecken sich über 3 Etagen und 2 Dachgeschosse. Jede Wohnung bietet private Freiflächen in Form von Garten, Terrasse oder Balkon. Eine hervorragende Ausstattung ist in diesem Projekt selbstverständlich. Freuen Sie sich auf behagliche Fußbodenheizung mittels umweltfreundlicher Fernwärme, edle Parkettböden aus Eiche sowie hochwertige keramische Fliesen. Die Sanitärausstattung stammt von namhaften Marken wie Laufen und Geberit. Höchster Wohnkomfort und Langlebigkeit sind hier garantiert.

Schlau investieren

Ein besonderes Merkmal ist die hervorragende Lage des Projekts. **Ihre künftigen Mieter profitieren von einer ausgezeichneten Infrastruktur mit U-Bahn und Bus in unmittelbarer Nähe.** Tägliche Nahversorger erleichtern den Alltag, während Restaurants, Cafés, Ärzte und Kindergärten das vielfältige Angebot in der Umgebung abrunden. Zudem erlebt man Ruhe und Entspannung durch die zahlreichen Grünflächen in der Umgebung wie das Mühlwasser, die großzügigen Nationalpark Donauauen und die Blumengärten Hirschstetten. Hier wird eine harmonische Verbindung zur Natur geschaffen.

Das Projekt

- 72 Eigentumswohnungen in 2 Bauteilen
- 2-3 Zimmer
- 35-80m² Wohnflächen
- jede Wohnung mit einer privaten Freifläche in Form von Garten, Terrasse oder Balkon
- Energieausweis gültig bis 05.05.2029:
 - HWB: 27,31 kWh/m²a, Klasse B
 - fGEE: 0,80; Klasse A

Die Ausstattung

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Eichenparkettboden
- Feinsteinzeugfliesen
- Sanitärausstattung namhafter Marken wie Laufen, Geberit
- 3-Scheiben Isolierverglasung

Betriebskosten: 1,85€ netto/Nutzwert; Reparaturrücklage: 0,25€/Nutzwert.

Der Bauteil in der Mühlhausergasse 5 wurde auf einem Baurechtgrund gebaut. Dadurch ist von den Eigentümern der Wohnungen ein Baurechtzins in Höhe von 1,16€/Nutzwert monatlich zu zahlen.

Sichern Sie sich jetzt diese Investitionsmöglichkeit und profitieren Sie von einer erstklassigen Rendite in einer der begehrtesten Lagen Wiens.

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 216.855,- bis EUR 419.070,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 12,00 bis EUR 13,25 netto/m²

3% Kundenprovision

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 Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.250m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap