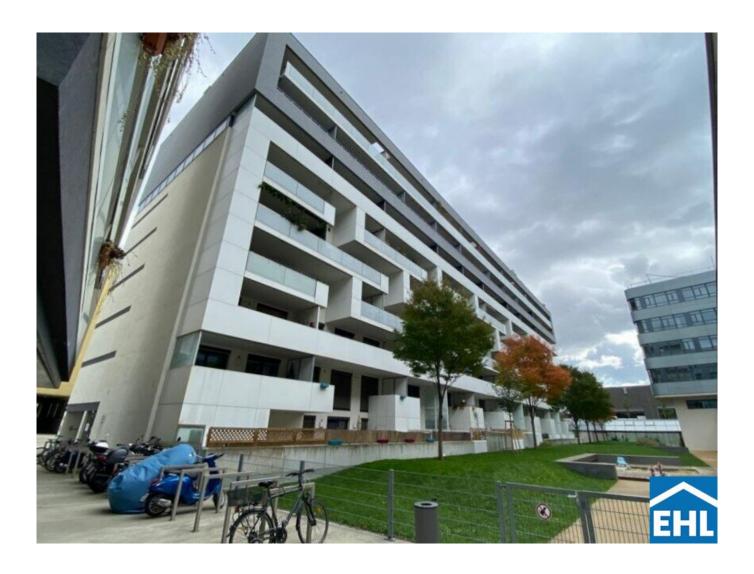
# Eigentumswohnung im Forum Schönbrunn – Investition mit Zukunftsperspektive



Objektnummer: 54726

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land:

**PLZ/Ort:** 

Zustand:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Balkone:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Rosasgasse 38

Wohnung

Österreich

1120 Wien, Meidling

Gepflegt

Neubau

84,25 m<sup>2</sup>

3

1

1

B 26,40 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**B** 0,99

495.000,00 €

202,19€

20,22€

## **Ihr Ansprechpartner**



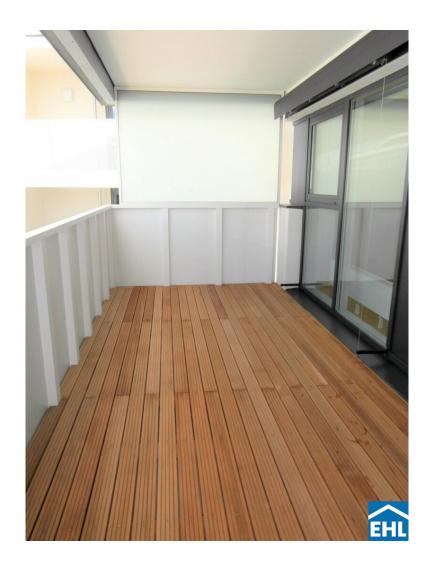
Andrea PÖCHHACKER; MSc

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























### **Objektbeschreibung**

## Eigentumswohnung im Forum Schönbrunn – Investition mit Zukunftsperspektive

Zum Verkauf gelangt eine **hochwertige Eigentumswohnung** in der begehrten Wohnanlage *Forum Schönbrunn* in der Rosasgasse 38, 1120 Wien.

Die Wohnung befindet sich in einer der attraktivsten Wohngegenden Meidlings – nur 2 Gehminuten von der U-Bahn-Station Schönbrunn (U4) entfernt und direkt beim Eingang zum Schlosspark Schönbrunn. Dieser Teil des 12. Bezirks gilt als besonders hochwertig und kann in seiner Wohnqualität durchaus mit Teilen des 13. Bezirks verglichen werden.

#### Hervorragende Infrastruktur & Anbindung

- U-Bahnlinien U4 und U6 sowie zahlreiche Schnellbahnlinien in unmittelbarer Nähe
- Direkter Zugang zum Schlosspark Schönbrunn
- Optimale Erreichbarkeit wichtiger Wiener Knotenpunkte
- Vielfältige Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten in fußläufiger Distanz

#### Investmentvorteile

Die Wohnung ist derzeit **befristet vermietet** und eignet sich somit ideal als **Vorsorgewohnung mit laufenden Mieteinnahmen**. Gleichzeitig eröffnet der befristete Mietvertrag Ihnen die Möglichkeit, die Wohnung künftig auch **selbst zu nutzen** – als stilvolles Eigenheim in bester Lage.

Besichtigungen sind nach Terminvereinbarung möglich – aktuell können Vor-Ort-Termine direkt mit den Mietern abgestimmt werden.

#### Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Befristet vermietet sichere Rendite durch laufende Einnahmen
- Option auf Eigennutzung nach Mietende
- Exklusive Wohnlage direkt am Schloss Schönbrunn

- Zentrale und zukunftssichere Infrastruktur
- Zeitgemäße Wohnqualität in attraktiver Umgebung
- Besichtigungstermine aktuell mit Mietern möglich

Der Kaufpreis versteht sich aufgrund der Nutzung als Vorsorgewohnung zzgl. 20 % USt.

#### Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 480.000,- bis EUR 495.000,- netto zzgl. 20% USt.

Mietertrag pro Monat netto: von EUR 1055,30 bis EUR 1079,00

3% Käuferprovision

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.

Zum Verkauf gelangt ein äußerst interessantes Portfolio bestehend aus 3 Wohnungen mit 2 Garagenstellplätzen in der Rosasgasse 38/ Forum Schönbrunn, 1120 Wien.

Das Objekt ist äußerst zentral und an wichtigen Wiener Knotenpunkten gelegen. Die Wohnungen im Forum Schönbrunn punkten durch ihre außerordentlich zentrale Lage 2 Minuten von der U-Bahn Station Schönbrunn entfernt sowie direkt neben dem Eingang zum Schlosspark. Die Wohngegend dieses Teils des 12.Bezirk ist eindeutig hochwertiger und könnte auch mit Teilen des 13. Bezirks verglichen werden.

Der Einzelerwerb der Wohnungen ist möglich, jedoch sind diese befristet vermietet!

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein Paket aus Vorsorgewohnungen, das zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt.

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 <250m Apotheke <225m Klinik <450m Krankenhaus <2.075m

#### Kinder & Schulen

Schule <125m Kindergarten <575m Universität <675m Höhere Schule <1.300m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m Bäckerei <625m Einkaufszentrum <450m

#### Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <250m Polizei <650m

#### Verkehr

Bus <200m U-Bahn <400m Straßenbahn <850m Bahnhof <425m Autobahnanschluss <2.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap