

**12 Wohnungen, 1 Ziel: Investieren Sie in Komfort und  
Zukunft im Laaerberg!**



**Objektnummer: 72198**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Heimkehrergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,19 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	113,34 m <sup>2</sup>
Keller:	5,29 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 23,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,64
Kaufpreis:	356.900,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10

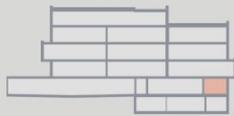




## WOHNUNG TOP 01

2-Zimmer Wohnung  
1. Kellergeschoss

NUTZFLÄCHE	60,19 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	27,23 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,81 m <sup>2</sup>
Bad	8,14 m <sup>2</sup>
WC	1,92 m <sup>2</sup>
Vorraum	7,53 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,56 m <sup>2</sup>
Terrasse	18,47 m <sup>2</sup>
Garten	113,34 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	5,29 m <sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

**12 TOP-ANLAGEWOHNUNGEN warten auf SIE! - inmitten eines ruhigen Wohnviertels, der Heimkehrersiedlung Laaerberg.**

Die 2 - 4 Zimmer Wohnungen verfügen über Wohnflächen von 54 bis 120 m<sup>2</sup>, jede Wohnung verfügt über eine Freiflächen in Form von Gärten, Terrassen oder Balkone. Die urbane Stadtlage ist perfekt für Vorsorgewohnungen, denn es werden junge Paare sowie Familien, die eine größere Wohneinheit suchen, als künftige Mieter angesprochen.

## Das Projekt

- 12 Wohnungen
- 2-4 Zimmer
- Wohnflächen zwischen 54 und 120m<sup>2</sup>
- Freiflächen in Form von Gärten, Terrassen oder Balkone bei jeder Wohnung
- großzügige Kellerabteile für jede Wohnung
- Fahrrad- sowie Kinderwagenabstellraum
- 9 KFZ-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage
- Energieausweis
  - HWB 23,6 kWh/m<sup>2</sup>; Klasse B
  - fGEE 0,64; Klasse A+

## Die Ausstattung:

Moderne Annehmlichkeiten, erlesene Parkettböden aus Eiche und stilvolle Fliesen in den Nassräumen verleihen jedem Raum zeitlose Eleganz. Die Fußbodenheizung schafft ein behagliches Wohnambiente, weiße Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung runden durch eine maximale Energieeffizienz das Angebot ab.

- Fußbodenheizung mittels Pelletsheizung
- Eichen-Parkettboden in den Wohnräumen
- hochwertige Fliesen in den Nassräumen
- weiße Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung
- Sonnenschutz in allen Wohnräumen sowie Küchen

Die Betriebskosten werden noch bekannt gegeben.

## **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 250.500,- bis EUR 563.300,- netto zzgl. 20% USt.

## **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 12,80 bis EUR 13,50 netto/m<sup>2</sup>

## **Provisionsfrei für den Käufer!**

## **Fertigstellung: voraussichtlich Ende 2025**

**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 <1.750m  
Apotheke <750m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <750m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.750m

Bank <1.750m  
Post <1.500m  
Polizei <1.750m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.750m  
Straßenbahn <1.750m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap