

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



Objektnummer: 72217

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:	78,47 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,24 m ²
Heizwärmebedarf:	B 23,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	446.200,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

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





**WOHNUNG
TOP 11****4-Zimmer Wohnung
1. Dachgeschoss**

NUTZFLÄCHE	77,56 m ²	(+ 0,91 m ² mit Rh < 1,50 m)
Wohnen/Essen/Kochen	25,00 m ²	
Schlafen 1	12,10 m ²	
Schlafen 2	11,64 m ²	
Schlafen 3	10,47 m ²	(+ 0,91 m ² mit Rh < 1,50 m)
Bad	5,76 m ²	
WC	2,06 m ²	
Gang	7,91 m ²	
Abstellraum	2,62 m ²	
Balkon	12,20 m ²	
Zugangsbalkon	11,84 m ²	
Kellerabteil	5,24 m ²	



42 Chronos Wohnbau Gruppe

 **Barrierefrei
anpassbare Wohnung****Grundrissanpassungen
auf Wunsch möglich!**1:100
0 1 2 3 4 5 m**Zurück zum Inhalt** 

Chronos Wohnbau Gruppe



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 m², 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 120m²
- 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/m²; 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/m²

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