

**Provisionsfrei für den Käufer! Vorsorgewohnungen nahe  
SMZ-Ost**



**Objektnummer: 62309**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Erzherzog-Karl-Straße            |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2023                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 63,15 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 40,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,80                           |
| Kaufpreis:                    | 318.400,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 145,20 €                         |
| USt.:                         | 14,52 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

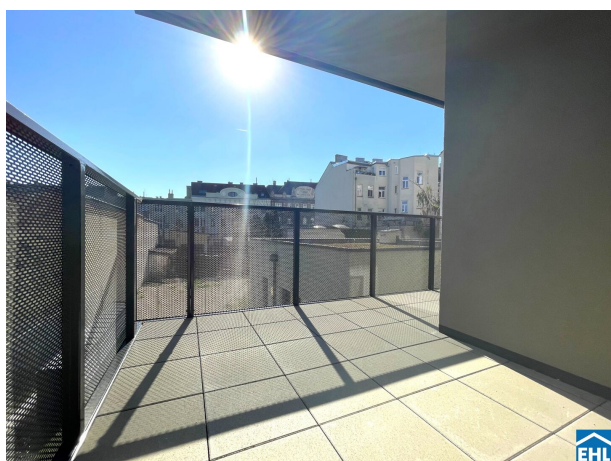


**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10









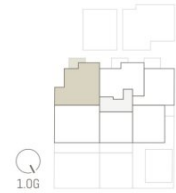






5m  
2  
1  
0

Erz  
herzog  
Karl-Straße 134a



#### TOP 5

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Wohnräume    | 63,15 m²        |
| Balkon       | 5,66 m²         |
| <b>SUMME</b> | <b>68,81 m²</b> |

Maßstab 1:100  
Stand 01.02.2023

Ausstattung gemäß  
Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - abgenommen  
Badewanne, Wäschekorb und WC - ist nicht Bestandteil des  
Lieferumfangs und dient als Einrichtungsversuch. Alle  
dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.  
Spielplatz und Gartengestaltung ist im Kaufpreis nicht  
enthalten. Druck- und Lichteinwirkung sowie andere  
bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnung  
Circu - Angedenken und können sich durch die  
genügend ändern. Möglicherweise ist in jedem Fall die



# Objektbeschreibung

Besuchen Sie uns beim Open House am 22.05.2024 von 17:00-19:00 Uhr in der Erzherzog-Karl-Straße 134a, 1220 Wien!

## Schlau investieren: Erzherzog-Karl-Straße!

Auf einem rund 1.100 m<sup>2</sup> großen Grundstück entsteht ein attraktives Wohngebäude mit 2 integrierten Geschäftslokalen. Ein optimaler Mix aus 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen verteilt sich auf 40 Einheiten mit perfekten Grundrissen in 7 Etagen, für Anleger und Eigennutzer.

Die Liegenschaft befindet sich im westlichen Teil des 22. Bezirks Donaustadt und wird im Norden durch die Erzherzog-Karl-Straße und im Süden durch den Hausgrundweg begrenzt. In der unmittelbaren Umgebung findet man einige kleine Grünanlagen. Die Sportanlage Stadlau, mit unterschiedlichsten Freizeitmöglichkeiten wie Kletterhalle, Freibad und einen Fußballplatz, ergänzen das Angebot optimal.

## Das Projekt

Wohnungsgrößen zwischen 41 m<sup>2</sup> und 82 m<sup>2</sup> Perfekt als Vorsorgewohnung, Anlageobjekt oder Eigenheim

- 40 Wohneinheiten
- 41 – 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 – 4 Zimmer
- 22 Tiefgaragenplätze
- Fahrrad-/Kinderwagenraum
- Kellerabteil zu jeder Wohnung
- Energieausweis gültig bis 19.05.2023
  - HWB: 40,7 kWh/m<sup>2</sup>a
  - fGEE: 0,80

## Die Ausstattung

- Kunststoff-/Alu-Fenster 3-fach verglast
- Außenliegendem Sonnenschutz
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Echtholz-Parkett
- Einbauküche mit E-Geräten
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Freiflächen in Form von Gärten, Balkone und Loggien

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

## **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 217.000,- bis EUR 511.000,- netto zzgl. 20% USt.

## **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 13,00 bis EUR 14,50 netto/m<sup>2</sup>

**Derzeit werden alle Wohnungen befristet vermietet!**

**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.**

Nähere Informationen finden Sie auch auf unserer [Homepage](https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte) unter <https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte>.

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 <500m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <3.500m

Höhere Schule <2.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <750m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap