Vorsorgewohnung: "Römer Garage" - Ihr Investment im Herzen Ottakrings!

Objektnummer: 51910

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Römergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,46 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	33,02 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,18 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	397.730,00 €
Betriebskosten:	160,05 €
USt.:	32,01 €

Provisionsangabe:

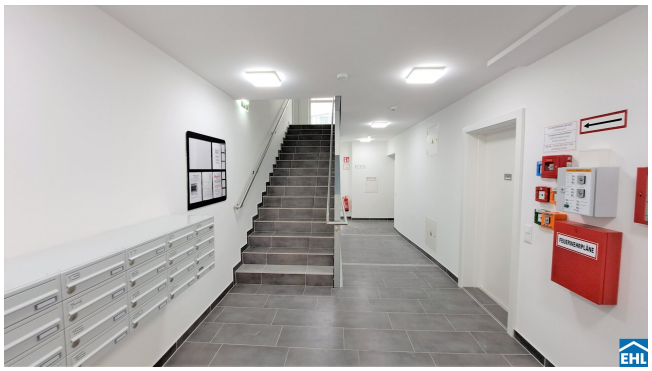
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH

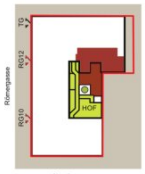
R
G
A
R
A
G
E
EINBAHN
EHL

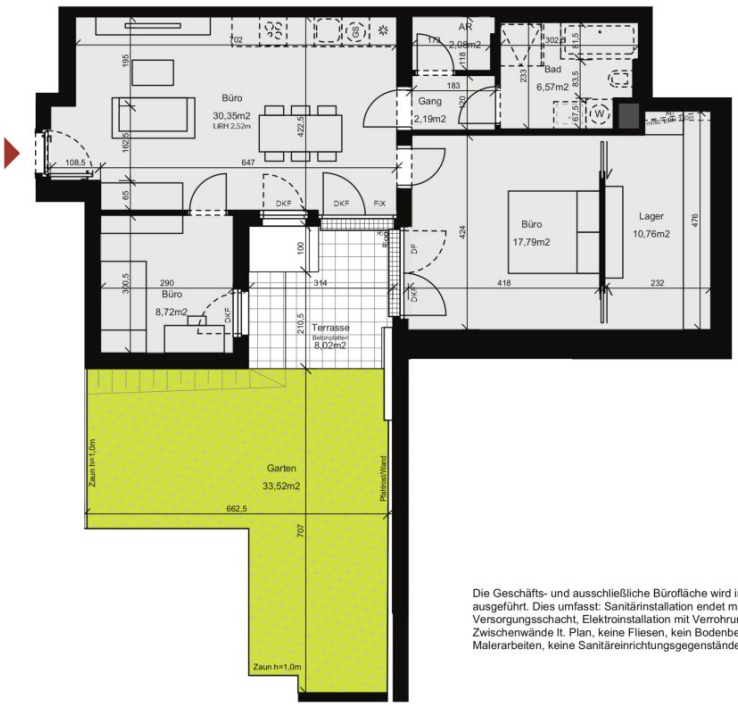

EHL

RÖMERGASSE 10 u. 12
1160 WIEN

GESCHÄFT TOP 2
RG 12 / UG -1

Nutzfläche: ca. 78,46 m²
Terrasse und Garten: ca. 41,54 m²





Die Geschäfts- und ausschließliche Bürofläche wird im Edelrohbau ausgeführt. Dies umfasst: Sanitärinstallation endet mit Anschlussstutzen am Versorgungsschacht, Elektroinstallation mit Verrohrung und Einzugsdrähten, Zwischenwände lt. Plan, keine Fliesen, kein Bodenbelag, keine Malerarbeiten, keine Sanitäreinrichtungsgegenstände, keine Innentüren.

STIX UND PARTNER IMMOBILIEN

Liechtensteinische Landesbank 1861
Tradition trifft Innovation.

Lichte Raumhöhen entsprechen den baurechtlichen Anforderungen!

NORD

X ARCHITEKTEN

5m
1m 2m

BRH	Brüstungshöhe	DFF	Dachflächenfenster
DF	Drehfenster	AD	Abgehängte Decke
DFK	Drehfenster mit Kämpfer	LiRH	Lichte Raumhöhe
DKF	Drehkippfenster		
DKK	Drehkippfenster mit Kämpfer		

Die Plandarstellung sind vereinfacht und symbolisch, es sind nicht alle Bauteile dargestellt und es wird kein Anspruch auf Vollständigkeit erfüllt. Ausstattung gemäß Baubeschreibung. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

Änderungen der Küchenaufteilung vorbehalten. Spielplatz- und Gartengestaltu Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich be Änderungen vorbehalten. Grundrissänderungen vorbehalten. Stand 02.04.202 Plan genannten Maße und Flächen sind vorläufige Werte, das Endausmaß kan Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

EHL

Objektbeschreibung

In die Vermarktung gelangt eine absolut ruhig situierte Gartenwohnung mit 3 Zimmer.
Über die geräumige Wohnküche wird die Terrasse mit Garten, das Badezimmer und das Schlafzimmer erschlossen. Sämtliche Fenster sind hofseitig orientiert.
In der Wohnung befindet sich bereits eine komplett ausgestattete moderne Küche. Hinter dem Schlafzimmer bietet ein sehr großzügiger Schrankraum ausreichend Stauraum.

In Ottakring, dem 16. Bezirk von Wien, entstand ein attraktives Wohnhaus mit 60 Wohneinheiten, drei Büro-Wohnflächen (Townhouses), einem Büro (ausschließlich Büronutzung) und einem Geschäftslokal. Die überwiegende Zahl der Wohnungen hat die ideale Größe zur Vermietung und stellt so, als Anleger- bzw. Vorsorgewohnung, ein sicheres Investment für die Zukunft dar.

Viele Wohnungen verfügen über eine Terrasse, Loggia oder Balkon und sind komfortabel durch einen Lift zu erreichen. Das Projekt wurde an der Ecke Römergasse/Arnethgasse gebaut, liegt in einer ruhigen Wohngegend und ist sowohl aufgrund der sehr guten Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und der exzellenten Nahversorgungsmöglichkeiten als auch durch die Nähe zum Naherholungsgebiet „Wilhelminenberg“ für Ihre zukünftigen Mieter besonders attraktiv.

Das Objekt

- 60 Wohnungen zwischen 36 und 113 m²
- 33 PKW-Stellplätze in gemeinsam genutzter Tiefgarage (Fixparker und Hebebühnen)
- 1 Büro; 1 Geschäftslokal, 3 Büro-Wohnnutzungen
- Fahrradabstellraum, Kinderwagenraum
- Kinderspielraum
- Kellerabteile für bestimmte Wohnungen
- Energieklasse B, HWB: 28,18 kWh/m²; fGEE: 0,728 (A)

Die Ausstattung

- **Moderne Küchen mit Markengeräten im Kaufpreis inkludiert!!!**
- Fußbodenheizung über Gaszentralheizung mit zusätzlicher Photovoltaik-Anlage
- Eiche-Parkettböden in den Wohnräumen
- modern ausgestattete Sanitärräume mit Wannen oder Duschen und Spiegel
- Feinsteinzeug-Beläge in den Nassräumen (Format 30x60)
- Kunststoff-Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz (elektrisch bedienbar)

- Wohnungseingangstür: Widerstandsklasse WK3
- Wohnungen im 1. und 2.DG erhalten Vorbereitungen für den nachträglichen Einbau von Klimageräten

Die öffentliche Anbindung:

- U-Bahn: U3-Station Ottakring - nur 6 Gehminuten vom Objekt entfernt
- Schnellbahn: S45
- Straßenbahn: 2, 10, 44, 46

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <750m

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap