# Simmering's Charme, Wiens Flair: Investition in Lebensqualität & Zukunftspotenzial



**Objektnummer: 72360** 

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse **Art:** 

Land: PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Terrassen:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Kobelgasse Wohnung Österreich 1110 Wien

2024

Erstbezug Neubau 44,05 m²

2 1 1

1

A 25,94 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A 0,73

281.500,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



Andrea PÖCHHACKER; MSc

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



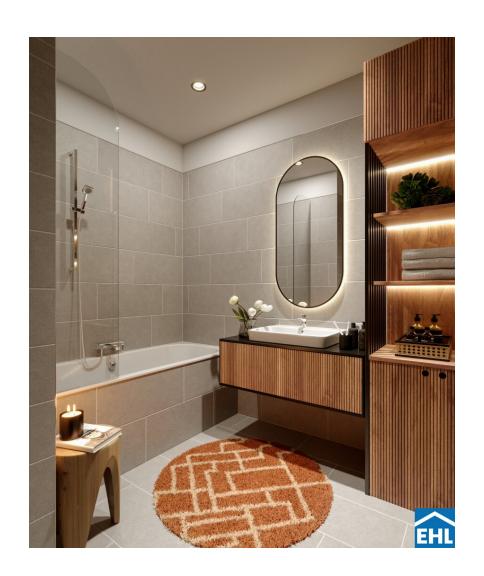
















1

0



#### TOP46

Wohnräume 44,05 m² Terrasse 7,51 m²

#### Maßstab 1:100 Stand 18.12.2024

Budescreburg, die dagestille Mößerug - auggnommen Badewaren, Wasselbeit und Wo - ist nicht Bestunde Gebarten und Wo- ist nicht Bestunde Gebarten und Wo- ist zu der als Erechtungsvorschag Alle dagestellten Gegenstrüch haben synchalten Charakter, Spielbez und Gertengestalten giet erhalten. Ducks. und Staffelfer, solle Gran - Angaben und können sich der geringligig ändern Mälgetäch ist in jeden

## **Objektbeschreibung**

#### Investieren Sie in zeitgemäße Lebensqualität und nachhaltige Rendite!

Herzlich willkommen in der Kobelgasse 9 – ein Ort, an dem sich das Flair der Großstadt mit der Gemütlichkeit einer charmanten Kleinstadt verbindet. Hier, im pulsierenden 11. Bezirk Wiens, entsteht ein Wohnprojekt, das mehr als nur vier Wände bietet – es schafft einen Raum, der Lebensqualität in jeder Ecke atmet & die perfekten Voraussetzungen für ein Investmentobjekt bietet.

#### Wunderschöne Wohnungen in toller Lage

Investieren Sie in die Zukunft von Simmering und sichern Sie sich eine renditestarke Anlage in einem aufstrebenden Stadtteil mit vielversprechendem Potenzial. Diese Vorsorge-/Anlegerwohnungen bieten nicht nur attraktive Renditen, sondern auch die Möglichkeit, Teil einer modernen und lebendigen Gemeinschaft zu werden.

Lassen Sie sich beeindrucken und holen Sie sich einen ersten <u>Einblick ins Projekt</u>: <a href="https://www.youtube.com/watch?v=2r2Z0-ZxG3g">https://www.youtube.com/watch?v=2r2Z0-ZxG3g</a>

#### **Das Projekt**

Wir präsentieren Ihnen eine exklusive Investitionsmöglichkeit in hochwertige Vorsorge-/Anlegerwohnungen im aufstrebenden Bezirk Simmering, Wien. Das Projekt umfasst insgesamt 46 Tops mit Größen zwischen 44 und 110m², bestehend aus 2-4 Zimmern. Jede Einheit verfügt über großzügige Freiflächen, die den Bewohnern eine Verbindung zur Natur und eine entspannte Umgebung bieten. Eine hauseigene Tiefgarage garantiert bequemes Parken und zusätzlichen Komfort.

- 46 Wohnungen
- Wohnflächen von 44 m² bis 110 m²
- 2 4 Zimmer
- Freiflächen in Form von Gärten, Balkone, Terrassen oder Loggien
- 30 PKW-Plätze in der hauseigenen Tiefgarage
- Kellerabteil für jede Wohnung
- Fahrradabstellraum
- Energieausweis: HWB: 24 kWh/m²

#### Die Ausstattung

Moderne Einbauküchen sind insbesondere für Anleger ein Highlight – Ihre Mieter können sofort einziehen & Sie sofort Einnahmen generieren. Neben dieser hochwertigen Ausstattung bietet das Objekt noch folgende Details:

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- hochwertiges Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen
- Vollausgestattete Einbauküche
- 3-fach verglaste Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

#### Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 199.000,- bis EUR 903.000,- netto zzgl. 20% USt.

#### Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 15,00 bis EUR 18,00 netto/m<sup>2</sup>

3 % Kundenprovision

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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <250m Apotheke <250m Klinik <1.750m Krankenhaus <3.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <250m Universität <2.250m Höhere Schule <2.500m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <250m Bäckerei <250m Einkaufszentrum <750m

## Sonstige

Geldautomat <250m Bank <250m Post <500m Polizei <750m

#### Verkehr

Bus <250m U-Bahn <250m Straßenbahn <250m Bahnhof <250m Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap