

**Vorsorge trifft auf Komfort: Entdecken Sie lukrative Investitionsmöglichkeiten!**



**Objektnummer: 65497**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Taubergrasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	39,49 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,70 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 36,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	279.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei für den Käufer!

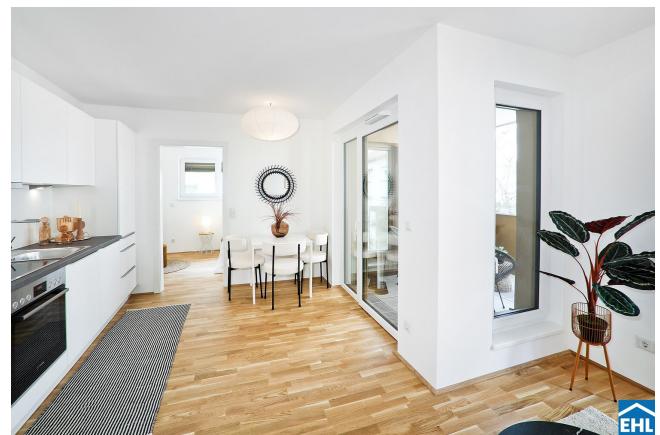
## Ihr Ansprechpartner

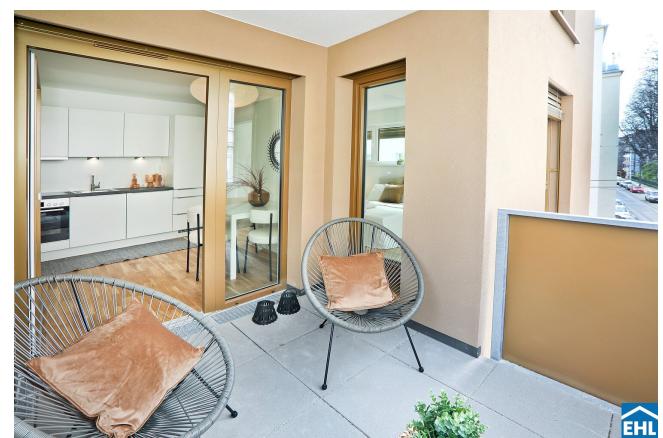
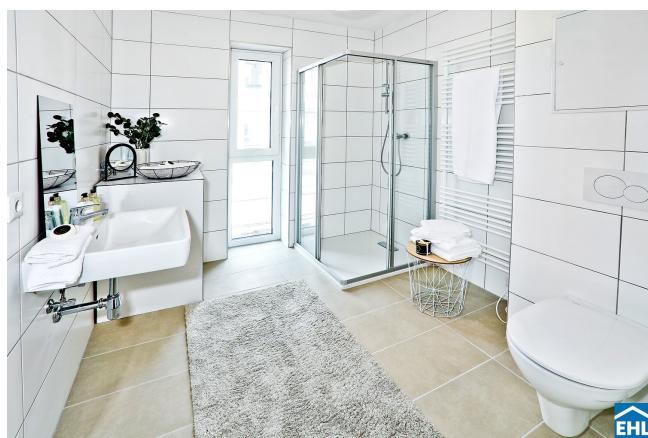


**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

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

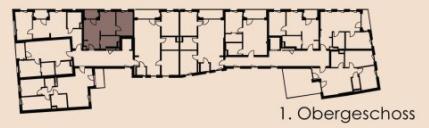
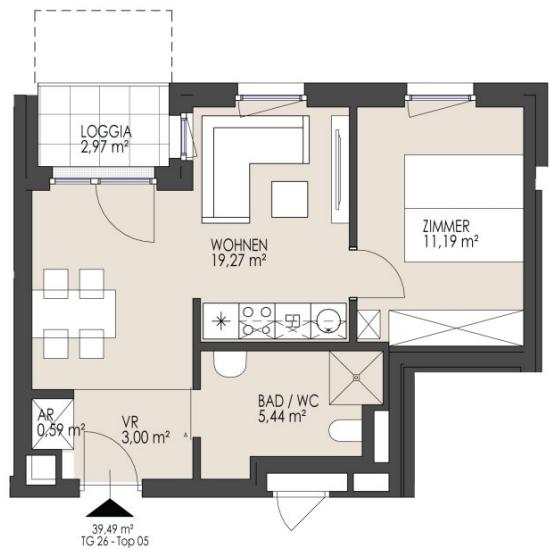








**W**  
WOHNART



**TG 26 - TOP 05**

2-Raum-Wohnung  
Wohnnutzfl. 39,49 m<sup>2</sup>  
Loggia 2,97 m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## Herzlich willkommen im modernen Wohnbauprojekt CUVÉE!

Die 41 Vorsorgewohnungen beeindrucken mit ihrem hochwertigen Interieur und intelligentem Design. Mit Wohnflächen von 30 bis 80m<sup>2</sup> bieten sie gut durchdachte Grundrisse und barrierefreie Zugänge. Nahezu alle Wohnungen verfügen über großzügige Freiflächen wie Balkone, Terrassen oder Eigengärten. Ein absolutes Highlight ist die bereits eingebaute Küche mit hochwertigen Markengeräten von Bosch. Die Wohnanlage profitiert von ihrer erstklassigen Lage und der geplanten U-Bahn Anbindung, was eine bequeme Erreichbarkeit der wichtigsten Ziele in Wien ermöglicht. Darüber hinaus bietet die Umgebung eine erstklassige Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und vielem mehr.

## Das Projekt

- 41 Eigentumswohnungen
- Wohnflächen zwischen 30 und 80m<sup>2</sup>
- Großteils Freiflächen wie Balkone, Terrasse oder Gärten
- Hauseigene Tiefgarage
- Kellerabteil zu jeder Wohnung
- Barrierefreie Grundrisse!

## Die Ausstattung

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- Exklusives Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Eingebaute Küche mit Markengeräten von Bosch!
- Außenjalousien in den Schlafzimmern und in den restlichen Wohnräumen vorbereitet

## Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 221.150,- bis EUR 530.885,- netto zzgl. 20% USt.

## Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 13,50 bis EUR 17,00 netto/m<sup>2</sup>

**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.**

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 <500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap