

## Perfekte Vorsorge: Investment auf höchstem Niveau in der Jedleseerstraße



**Objektnummer: 74170**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Jedleseer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,03 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 29,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,79
Kaufpreis:	364.000,00 €
Betriebskosten:	145,98 €
USt.:	14,60 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



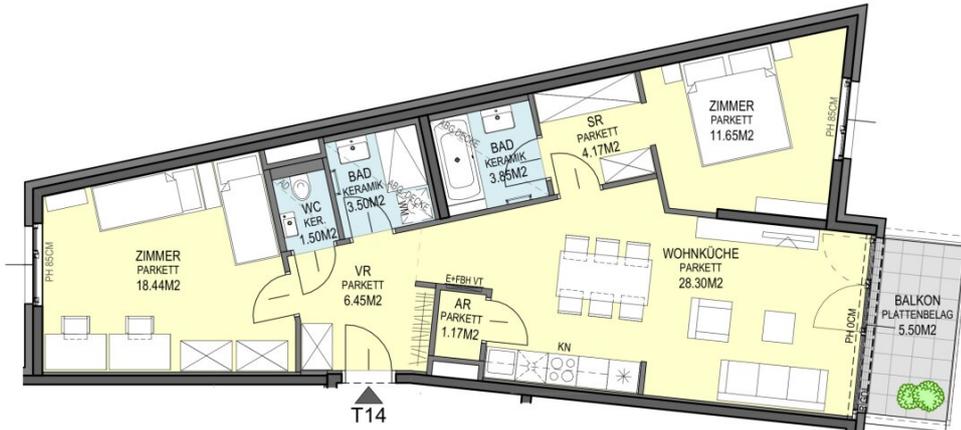
**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

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









**BAU · OBJEKT · ENTWICKLUNG**  
 Kontakt: boe.wien@boe.at

**JEDLESEER STRASSE 59**  
**1210 WIEN**

**TOP 14**  
 STIEGE 4 | 1.OBERGESCHOSS

**WOHNNUTZFLÄCHE** 79.03 m<sup>2</sup>  
**BALKON** 5.50 m<sup>2</sup>



ANSICHT STIEGE 4



GRUNDRISS STIEGE 4: 1.OBERGESCHOSS

Architekt DI Eddo Bonnerl ZT Ges.m.b.H  
 A-1130 Wien · Hietzinger Kg 5/16

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung -  
 ausgenommen Badewanne und/oder Dusche, Waschtisch und WC -  
 ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als  
 Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben  
 symbolhaften Charakter. Änderung der Küchenaufteilung  
 vorbehalten. Spielplatz- und Gärtelgestaltung im Kaufpreis nicht  
 enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte  
 Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben  
 und können sich durch die Detaillierung geringfügig ändern.  
 Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



DATUM: 28.05.2021



## Objektbeschreibung

**Nutzen Sie die Gelegenheit und sparen Sie auch als Vorsorgekäufer die Kosten der Grundbuchseintragung sowie des Pfandrechts in Höhe von 2,3% des Kaufpreises!**

Vorsorgewohnungen nahe Floridsdorfer Spitz! Ihr Investment mit hoher Rendite!

Erleben Sie das ultimative Wohngefühl in der Jedleseer Straße, wo eine wunderschöne Anlage mit durchdachten Grundrissen und optimalen Vermietungsrenditen auf Sie wartet. Diese Wohnungen bieten nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine erstklassige Investitionsmöglichkeit, die Wohnträume höher schlagen lässt.

Die gesamt 119 Eigentumswohnungen teilen sich auf 5 Baukörper auf und bieten eine durchdachte Auswahl von 2 bis 5 Zimmern mit Wohnflächen von großzügigen 40m<sup>2</sup> bis 120m<sup>2</sup>. Privaten Freiflächen in Form von Gärten, Terrassen, Balkone oder Loggien bieten Raum für Entspannung.

Von Beginn der Planung wurde auf eine hervorragende Ausstattung Wertgelegt! Ihre Mieter kommen daher in den Genuss einer behaglichen Fußbodenheizung mittels Fernwärme, Fenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung, außenliegendem Sonnenschutz, hochwertigem Eichen-Parkettboden, großformatigem Feinsteinzeug und vielem mehr!

### Schlau investieren

Darüber hinaus bieten die Anlegerwohnungen optimale Vermietungsrenditen, sodass Sie von einer nachhaltigen als auch lukrativen Investition profitieren können. Ob als langfristige Vorsorge oder als Zusatzeinkommen – diese Wohnungen bieten Ihnen vielfältige Möglichkeiten, Ihr Kapital gewinnbringend anzulegen.

Entdecken Sie die perfekten Vorsorge- und Anlegerwohnungen in der Jedleseer Straße! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

### Das Projekt

- 5 Häuser mit gesamt 119 Wohnungen
- 2-5 Zimmer
- Wohnflächen zwischen 40 und 120m<sup>2</sup>
- alle noch verfügbaren Wohnungen mit privaten Freiflächen
- 57 KFZ-Stellplätze

## **Die Ausstattung**

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Edle Eichenparkettböden
- Großformatiges Feinsteinzeug
- 3-Scheiben Isolierverglasung
- außenliegender Sonnenschutz
- High-Speed-Internet mit Glasfaseranschluss (A1)

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos, welche einen ersten Eindruck der Ausstattung vermitteln.

## **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

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

## **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 13,00 bis EUR 14,50 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.**

*Grundbuchseintragungsgebühr & Pfandrecht geschenkt!: Aktion gültig für Eigentumswohnungen und Stellplätze in dem Projekt „Wohn Park“ in der Jedleseer Straße 59; 1210 Wien. Die Aktion ist zeitlich befristet und nur gültig bei Einlangen eines verbindlichen Anbots für den Erwerb von Wohnungen und Stellplätzen bis inklusive 30.06.2024 und vorbehaltlich einer Annahme durch den Bauträger.*

*Aus Gründen der einfacheren Abwicklung erfolgt die beworbene Übernahme der Kosten durch eine entsprechende Reduktion des Kaufpreises iHv 2,3 % für die Wohnung (bei Vorsorge des*

*Nettokaufpreises) sowie den Stellplatz. Die aufgrund des Erwerbs anfallende Kosten für die Grundbuchseintragung sowie die Eintragung des Pfandrechts sind daher sodann von den Käufer:innen selbst zu bezahlen (außer die Anforderungen des Gebührenbefreiungsgesetzes werden erfüllt). Bei Erwerb mehrerer Objekte durch denselben/dieselben Käufer:innen bzw. Eigentümerpartnerschaft werden insgesamt maximal EUR 25.000 übernommen. Nicht mit anderen Rabattaktionen oder Vergünstigungen kombinierbar. Stand: 10.5.2024.*

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 <500m

Apotheke <250m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap