Willkommen - Perfekte Symbiose aus Design & Wertanlage

Objektnummer: 80219

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zeillergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,57 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 23,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	415.178,57 €
Betriebskosten:	186,78 €
USt.:	18,68 €

Provisionsangabe:

Provisionsfrei für den Käufer

Ihr Ansprechpartner

Andrea PÖCHHACKER; MSc

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

1.OG | **TÜR 5**

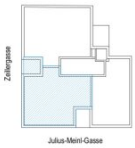
0 1 2 5 m
1:50

N

Mokka

Zeillergasse 2 | 1170 Wien

Tür 5
1.Obergeschoss



Wohnnutzfläche	68,57 m²
Loggia	6,15 m²
WNFL GESAMT	**74,72 m²**

In den Aufenthaltsräumen werden lichte Raumhöhen von min. 2,50m ausgeführt.

AHD	Abgehängte Decke
AR	Abstellraum
EV	Elektroverteiler
MV	Medienverteiler
FBHV	Fußboden-Heizkreisverteiler
WM	Waschmaschine
HT	Handtuchtrockner
FPH	Fertigparapethöhe
DFF	Dachflächenfenster
LRH	Lichte Raumhöhe
KV	Kemperventil
REVI	Revisionsöffnung Zähler

Planverfasser:
Architekt DI Christoph Hackl
Billrothstrasse 6/9, A-1190 Wien

Bemerkung:
Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs und Raumgrössen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranz ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewanne, Waschtisch, Wc's etc.) sind nicht massgenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände inkl. Küchen sind im Kaufpreis nicht inkludiert.

Planstand vom 01.

EHL

Objektbeschreibung

Smart. Nachhaltig. Zeitlos – Ein Investment, das begeistert

Ihre Chance auf eine wertstabile Investition mit hohem Renditepotenzial am Wiener Markt!

Stellen Sie sich vor: Sie betreten ein Wohnhaus, das urbanes Flair mit modernem Komfort vereint – ein Zuhause, das durch innovative Bauweise und Nachhaltigkeit überzeugt. Das **Projekt** lässt sich auf einen kurzen Nenner bringen: Hier wird das Wohnen der Zukunft realisiert.

Das Projekt – Exklusive Wohneinheiten

In der Zeillergasse 2 erwartet Sie ein fünfstöckiges Wohnhaus, das sich harmonisch in die Umgebung einfügt und gleichzeitig architektonische Akzente setzt. Die **15 Eigentumswohnungen** bieten ideale Grundrisse für Singles, Paare und Jungfamilien, jeweils ausgestattet mit 2 bis 3 Zimmern und großzügigen Freiflächen. Balkone, Terrassen und Dachterrassen schaffen ein Ambiente zum Wohlfühlen und Genießen – ein ideales Setting für urbanes Leben mit Mehrwert.

Nachhaltigkeit und Komfort – Wohnqualität, die bleibt

Das Projekt setzt auf ein hochmodernes, **CO?-neutrales Wärme- und Kühlsystem** und ist damit der Inbegriff für umweltbewusstes Wohnen:

- Nutzung von Erdwärme und Sonnenenergie
- Tiefensonden und eine leistungsstarke PV-Anlage für eine erhebliche CO?-Reduktion und Energiekostensenkung
- Nachhaltige Senkung der Betriebskosten durch Effizienz und technologische Innovation

Luxuriöse Ausstattung und durchdachte Details

Freuen Sie sich auf exklusiven Komfort, der in jeder Hinsicht überzeugt:

- Edle Eichenparkettböden
- Hochwertige Holz-Alu-Fenster mit Außenrollläden
- Fußbodenheizung für eine wohlige Atmosphäre das ganze Jahr
- Smarthome-Systemvorbereitung mit kontaktlosem Zugang und Bauteilaktivierung für optimale Kühlung im Sommer

Lage – Urban und doch naturnah

Die Lage in der **Zeillergasse 2** im charmanten Hernals-Viertel bietet perfekte Anbindung und Infrastruktur:

- Straßenbahnlinie 43 bringt Sie in etwa 15 Minuten direkt ins Zentrum Wiens.
- Die nahegelegene S-Bahn-Station „Hernals“ und die U6-Station „Alser Straße“ verbinden Sie optimal mit dem restlichen Stadtgebiet und darüber hinaus.

Auch Freizeit und Kulinarik kommen hier nicht zu kurz – vom Kongresspark über den Wienerwald bis hin zu einer lebendigen Gastronomie- und Kulturszene. Erleben Sie Wiener Lebensqualität und investieren Sie in eine Wohnung, die sich ideal für die Eigennutzung, aber auch als Kapitalanlage eignet.

Ein Zuhause mit Zukunft – sichern Sie sich Ihre Gelegenheit und vereinbaren Sie jetzt eine Besichtigung! Ein detaillierter Überblick wartet auf Sie auf unserer **EHL-Projekthomepage**.

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 316.964,29 bis EUR 821.428,57 netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 14,50 bis EUR 16,00 netto/m²

Provisionsfrei für den Käufer!

Bezugsfertig

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.

Ein detaillierten Überblick finden Sie auf unsere EHL-Projekthomepage.

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 <500m

Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.250m
Höhere Schule <1.750m

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

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap