

## **Investment in voller Harmonie. „Moderne Materialien finden elegante Räume“ inkl. KFZ-Stellplatz!**



**Objektnummer: 59824**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Goldschlagstraße                 |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1140 Wien, Penzing               |
| Baujahr:                      | 2022                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 59,73 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 19,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,69                          |
| Kaufpreis:                    | 367.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 104,53 €                         |
| USt.:                         | 13,14 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



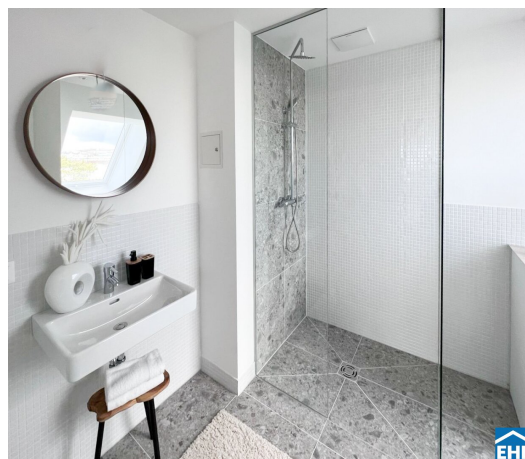
**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

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



Mitglied des  
immobilienring.at





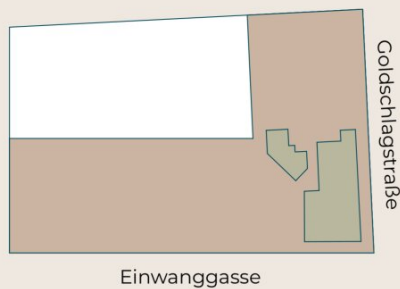




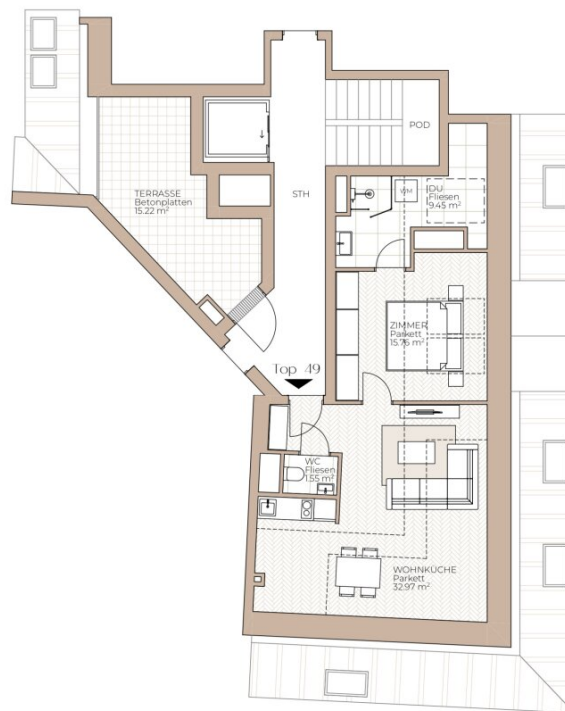
Park in Sicht  
Goldschlagstraße 191  
1140 Wien

Goldschlagstr. | Top 49 | 2. DG

Wohnnutzfläche 59.73 m<sup>2</sup>  
Terrasse 15.22 m<sup>2</sup>



[www.parkinsicht.at](http://www.parkinsicht.at)



Park  
in  
Sicht



Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind dem Planstand und dem detailplan.



A4 | R 1:125 0 1 2 3 4 5

## Objektbeschreibung

### Klug und zentral investieren beim Matzner Park!

In Penzing, dem familienfreundlichen 14. Wiener Gemeindebezirk, entsteht in der Goldschlagstraße 191, 1140 Wien, ein einzigartiger Wohnbau mit 50 hochwertig ausgestatteten Eigentums- und Vorsorgewohnungen von 38 m<sup>2</sup> und 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die ideale Lage in der Mitte zwischen Hütteldorferstraße und der Linzerstraße bietet den Mietern perfekte Infrastruktur mit allen Geschäften, Schulen und Arztpraxen, die das Herz begehren können. Die U-Bahnen, Autobusse und Straßenbahnen sind fußläufig schnell erreichbar. Das Projekt punktet mit effizienten und praktischen Grundrissen und bietet eine Auswahl an wunderschönen 2-4 Zimmerwohnungen. Der Großteil der Wohneinheiten verfügt über großzügige Freiflächen in Form von Balkonen, Terrassen oder Eigengärten. Eine moderne Tiefgarage bietet Platz für insgesamt 34 PKW- Stellplätze.

### HERBSTAKTION\* Natürlich schön, das Leben am Matznerpark

Zu Hause ankommen und die Seele baumeln lassen ist die Devise. Finden Sie die perfekte Balance aus Stadtleben und Natur mit Ihrer Wohnung im „Park in Sicht“.

Die hochwertigen Neubauwohnungen direkt vor dem beliebten Matznerpark sorgen für einzigartiges Wohlbefinden und Lebensfreude im Eigenheim.

Moderne Planung und hochwertige Materialien mit einem nachhaltigen Wohnkonzept, das ist gekonnt vereint. Die Einheiten mit perfekter Aufteilung, hellen Räumen und großzügigen Freiflächen schaffen Raum für Lebensfreude und Qualität.

### Das Projekt

Die Zukunft in Sicht.

Ein Wohnraum im Einklang mit besonderen Werten – Das Projekt „Park in Sicht“ ist umweltbewusst, hochwertig und verfolgt moderne nachhaltige Ansätze. Als Basis ein langfristig überlegtes Konzept, gefolgt von einer tiefgehenden Planung bis hin zur qualitativen Bauausführung. Ein paar Highlights für die Bewohner und Natur sind die hauseigene Photovoltaikanlage sowie das Regenwasserauffangsystem. Auch bei der Ausstattungs- sowie Baumaterialauswahl wurde besonderes Augenmerk auf Nachhaltigkeit gelegt und das lässt sich spüren!

- 50 freifinanzierte Vorsorgewohnungen
- 30 Tiefgaragenplätze
- 2 – 4 Zimmerwohnungen
- Wohnungsgrößen zwischen 38 und 125 m<sup>2</sup>
- Freiflächen wie Eigengarten, Terrasse, Loggia oder Balkon
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Energieausweis gültig bis 03.12.2032:
  - HWB: 19,70 kWh/m<sup>2</sup>a; Klasse A
  - fGEE: 0,69; Klasse A+

## Die Ausstattung

In voller Harmonie. „Moderne Materialien finden elegante Räume“

Einziehen und wohlfühlen - die insgesamt 50 Wohneinheiten werden schlüsselfertig übergeben und bieten ausreichend Platz für Ihren persönlichen Wohnraum. Für ein rundum schönes und helles zu Hause sorgen heimisches Parkett, Feinsteinzeug im Bad und moderne Deckenspots. All das wird perfekt abgerundet durch großzügige Freiflächen mit Parkblick und einem Gemeinschaftsgarten im Innenhof. Dadurch wird die Wohnanlage zu Ihrem privaten grünen Rückzugsort.

- Fußbodenheizung mit Fernwärme
- Kunststoff- und Holzfenster (im DG) mit außenliegender Aluminiumdeckschale
- Videogegegensprechanlagen
- Photovoltaikanlage
- Klimageräte in den Dachgeschoßwohnungen

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 14,00 bis EUR 15,50 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.**

Ein detaillierten Überblick finden Sie auf unsere [EHL-Projekthomepage: https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/goldschlagstrasse-191-1140-wien](https://www.ehl.at/wohnen/wohnprojekte/goldschlagstrasse-191-1140-wien)

*\*Herbstaktion! PKW-Stellplätze werden zum halben Preis um je € 16.000,- bzw. € 14.500,-*

*netto zzgl. 20% Ust. verkauft! Bei den Kaufpreisen handelt es sich um reduzierte Preise.\**

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 <750m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.