

## Donaufair - Wohnen am Puls der Stadt



**Objektnummer: 76151**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	275.200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

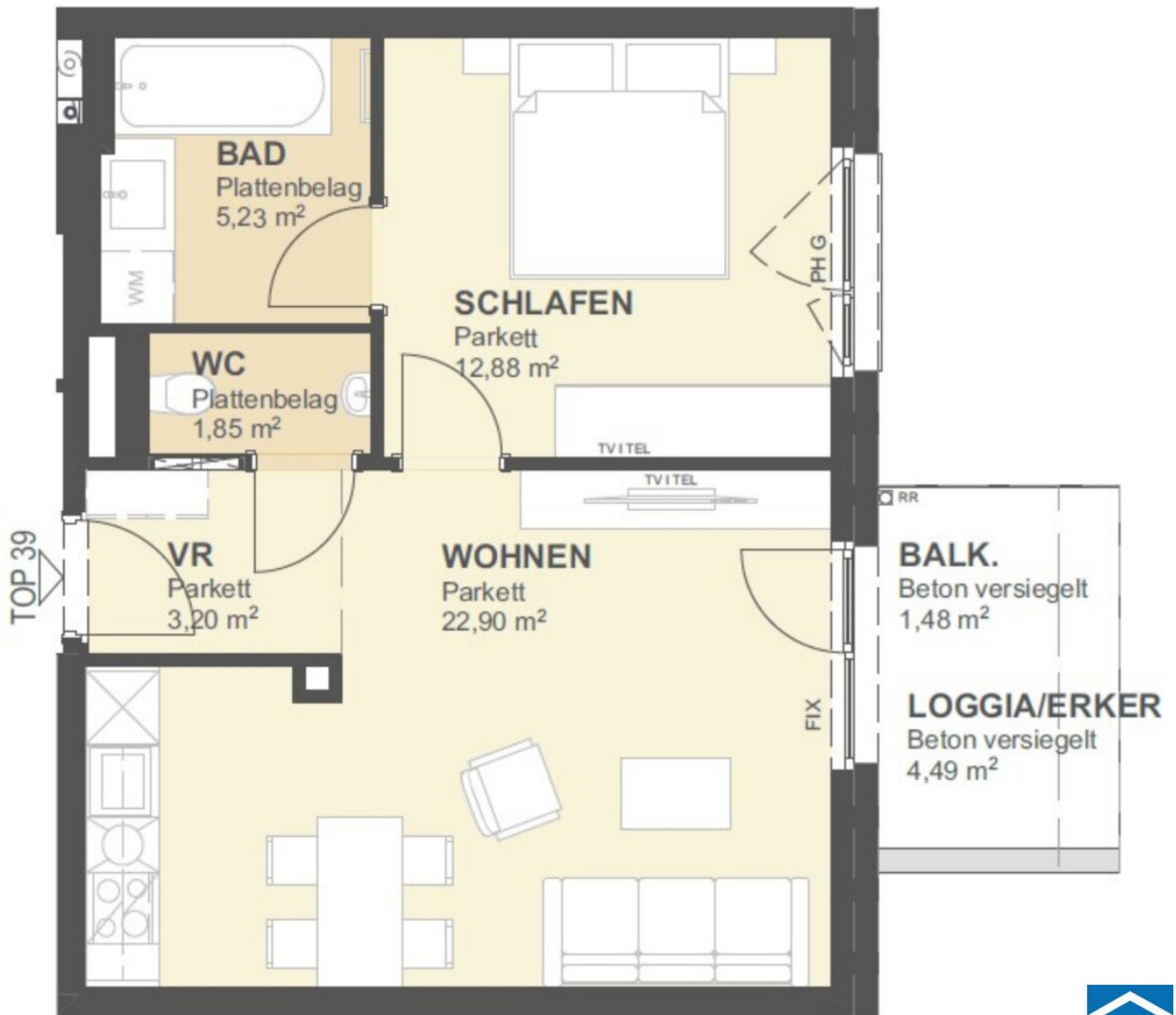
## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

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

T +4315127690 DW 411  
H +43664 83 73 481



## Objektbeschreibung

Willkommen im neuen Zuhause! Entdecken Sie unser neues Wohnprojekt in bester Lage an der Alten Donau.

Diese hochwertige Immobilien bietet eine exzellente Möglichkeiten sowohl für Eigennutzer als auch Anleger.

Unser Wohnprojekt bieten Ihnen eine moderne Ausstattung und wurde mit größter Sorgfalt und viel Liebe zum Detail gebaut. Die großzügigen Räumlichkeiten sind ideal für Familien oder Singles, die auf der Suche nach einem neuen, komfortablen Zuhause sind.

Dank der ausgezeichneten Lage ist die Anbindung an die Stadt optimal. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Umgebung ist ruhig und bietet dennoch eine gute Anbindung an die Innenstadt.

Als potenzieller Käufer oder Investor sind Sie herzlich eingeladen, unsere Immobilien zu besichtigen und sich von der Qualität zu überzeugen. Besichtigungen sind ab sofort möglich, kontaktieren Sie uns gerne, um einen Termin zu vereinbaren.

Wir sind uns sicher, dass Sie sich in unser Wohnprojekt verlieben werden und wir freuen uns darauf, Sie bei der Verwirklichung Ihres Traums von einem neuen Zuhause zu unterstützen.

### Das Objekt

- Moderner, hochqualitativer Neubau
- Insgesamt ca. 45 Eigentums- und Vorsorgewohnungen
- Garagenstellplätze
- Großzügiger Innenhof
- Einlagerungsraum zu jeder Wohnung

- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Kleinkinderspielplatz im Hof
- Fahrradabstellplätze im Hof
- Waschküche

### **Die Wohnungen**

- Zwei und Dreizimmerwohnungen
- Größen von ca. 30 bis 90 m<sup>2</sup>
- Freiflächen bei der Mehrheit der Wohnungen geplant

### **Die Ausstattung**

- Qualitativer Holzparkett
- Fernwärme mittels Fußbodenheizung
- Moderne Komplettküchen mit Marken-Elektrogeräten
- Freundlich gestaltete Badezimmer
- Außenjalousien

Die Höhe der Betriebskosten und Rücklagen sind noch nicht bekannt.

**Fertigstellung: bereits erfolgt**

**Provisionsfrei für den Käufer!**

**Planungsgebühr € 60,-/m<sup>2</sup> netto**

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt.**

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m



Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

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.