

Sichere Investition in zentraler Lage: Hochwertige Wohnung mit Vermietungspotenzial



Objektnummer: 75231

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Hetzgasse |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1030 Wien |
| Baujahr: | 1900 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 48,40 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 71,90 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,05 |
| Kaufpreis: | 477.170,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

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

T +4315127690 DW 411









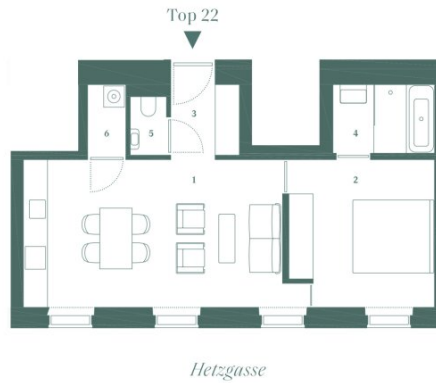
GRACE



HETZGASSE 8, 1030 WIEN

Top 22

3. Obergeschoss 3rd floor
2 Zimmer 2 rooms



| | |
|------------------------------------|----------------------|
| 1 Wohnküche <i>live-in kitchen</i> | 24,40 m ² |
| 2 Schlafzimmer <i>bedroom</i> | 12,90 m ² |
| 3 Vorraum <i>lobby</i> | 3,60 m ² |
| 4 Bad <i>bathroom</i> | 4,30 m ² |
| 5 WC <i>toilet</i> | 1,30 m ² |
| 6 Abstellraum <i>storeroom</i> | 1,40 m ² |

WOHNNUTZFLÄCHE *living area* 47,90 m²

GESAMTFLÄCHE *total area* 47,90 m²

Kellerabteil *cellar compartment* 2,50 m²

Raumhöhe *ceiling height* 2,75 m



Die in den Grundrissen angeführten Flächenmaße sind vorläufige Angaben, wobei Abweichungen von +/-3% unberücksichtigt bleiben. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht enthalten. Die Raumhöhen können in Bad/WC-Abstellraum auf Grund von technischen Einbauten variieren. Hinweis: Der Käufer akzeptiert alle Kabarettverluste, die durch technisch notwendige Leitungsführungen entstehen. The surface measures given in the floor plans are preliminary data, deviations of +/- 3% being disregarded. The shown furnishings are not included in the purchase price. Room heights may vary in bathroom/WC/storeroom due to technical installations. Note: The buyer accepts all cabinet losses that arise due to technically necessary conduits.

Stand Jänner 2023

www.crownd.at

It's my life. It's my style. It's CRO



Mitglied des
immobilienring.at

Objektbeschreibung

Exklusive Vorsorgewohnungen im Herzen Wiens!

Willkommen im Grace, einem neuen Wohnprojekt im lebhaften dritten Wiener Gemeindebezirk. Tauchen Sie ein in die zeitlose Eleganz von 33 sorgfältig restaurierten Altbau- sowie Neubauapartments im englischen Stil, die sich perfekt für Investoren eignen, die auf der Suche nach einer attraktiven Rendite sind. Vom vielseitigen Mikroapartment über elegante Dachgeschoss-Maisonetten mit historischem Flair bis hin zu klassischen englischen Townhäusern mit bunten Eingangstüren und direktem Zugang - im Grace finden potenzielle Mieter ein Zuhause, geprägt von Eleganz, Charme, Stil und Lebensfreude.

Das geschichtsträchtige Altbauhaus aus dem 19. Jahrhundert mit seiner wunderschönen Fassadengliederung wird behutsam revitalisiert, um modernen Wohnkomfort mit dem Flair vergangener Epochen zu vereinen. Im Grace entsteht so ein einzigartiges Zuhause, das Mieter anspricht und langfristig eine attraktive Rendite für Investoren bietet.

Moderner Wohnkomfort mit historischem Charme

Die geschmackvoll revitalisierten Wohneinheiten bieten modernen Wohnkomfort in Verbindung mit historischem Charme und umfassen Apartments für unterschiedlichste Bedürfnisse von gemütlichen 36m² bis großzügigen 154m².

Für höchsten Komfort und Sicherheit bietet das Grace eine hauseigene Tiefgarage mit insgesamt 10 Stellplätzen sowie eine gut beleuchtete, leicht zugängliche Garage gleich um die Ecke mit weiteren 50 Stellplätzen, einschließlich Ladestationen für Elektroautos.

Das Projekt

- 33 Eigentumswohnungen
- 2 - 4 Zimmer Apartments von 36 - 150 m²
- Einzigartiges Townhouse mit Londoner Wohnflair
- Sorgsam revitalisiertes Gründerzeithaus

- Hochwertige Ausstattungspakete inklusive drei Designlinien
- Charmanter, ruhiger Innenhof
- Perfekte Lage nahe Wien Mitte

Die Ausstattung

- Fernwärme und Luftwärmepumpe
- Klimageräte in den oberen Etagen, Vorbereitung in den unteren
- Mobiler Concierge
- Hauseigene Tiefgarage
- Paket- und Briefkästen & Digitales Schwarzes Brett
- Fischgrät-Parkett aus Eiche
- Holz-Alu-Fenster
- Kaminanschluss in ausgewählten Tops (29, 30, 32, 33)

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 339.260,- bis EUR 2.232.310,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 24,00 bis EUR 28,00 netto/m²

3% Kundenprovision

Fertigstellung voraussichtlich im 1. Quartal 2025.

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.

Investieren Sie jetzt in die Zukunft mit unseren exklusiven Vorsorgewohnungen im Grace und sichern Sie sich eine attraktive Rendite durch die Vermietung an anspruchsvolle Mieter im Herzen Wiens.

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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m



Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

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.