

## Klug investieren – Rendite sichern: Ihr Objekt in Liesing



**Objektnummer: 79706**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klugargasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,33 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	28,85 m <sup>2</sup>
Keller:	4,68 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 32,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	576.114,00 €
Betriebskosten:	185,89 €
USt.:	18,59 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc



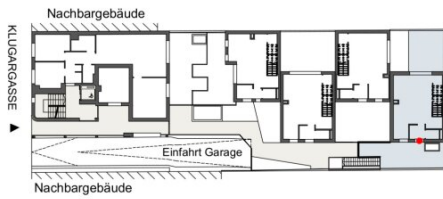








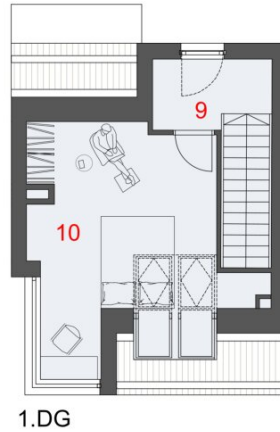




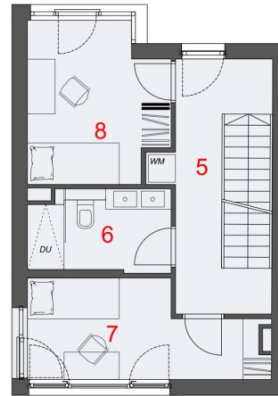
**KLUGARGASSE 12 - 1230 WIEN**

**TOP 13**

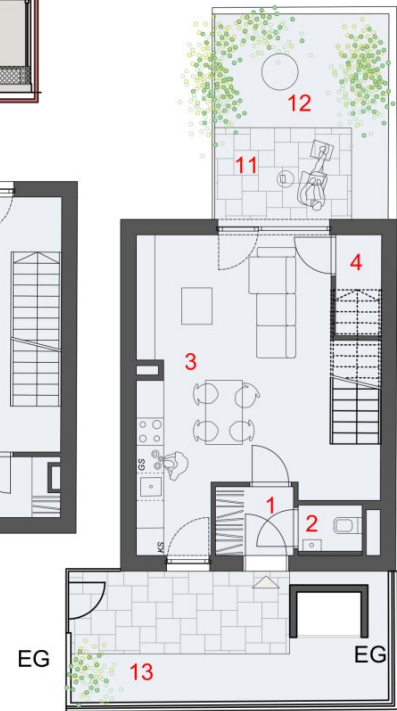
1	Vorraum	ca. 2.62 m <sup>2</sup>
2	WC	ca. 1.40 m <sup>2</sup>
3	Wohnküche	ca. 26.91 m <sup>2</sup>
4	Abstellraum	ca. 3.82 m <sup>2</sup>
5	Gang 1	ca. 8.36 m <sup>2</sup>
6	Bad	ca. 4.88 m <sup>2</sup>
7	Zimmer 1	ca. 9.62 m <sup>2</sup>
8	Zimmer 2	ca. 10.36 m <sup>2</sup>
9	Gang 2	ca. 3.51 m <sup>2</sup>
10	Zimmer 3	ca. 23.85 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche</b>		<b>95.33 m<sup>2</sup></b>
11	Terrasse	ca. 6.06 m <sup>2</sup>
12	Garten 1	ca. 11.11 m <sup>2</sup>
13	Garten 2	ca. 17.74 m <sup>2</sup>
<b>Kellerabteil Top 13</b>		<b>ca. 4.68 m<sup>2</sup></b>
<b>Raumhöhe Gang 2</b>		<b>ca. 2.12 m</b>
<b>Raumhöhe</b>		<b>ca. 2.52 m</b>



1.DG



1.OG



EG

EG



M 1:200 @A4

**AT 13** ARCHITEKTURBÜRO  
ATELIER 13 ZT GMBH  
STADLERGASSE 4/1, 1130 WIEN  
TEL. (01) 929 12 07, MAIL. office@atelier13.at

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

© Dieser Plan ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Urhebers vervielfältigbar. Schutzvermerk im Sinne des Urheberrechts.



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### Ihr Traumobjekt - KLUGARTOWN - Ihr nachhaltiges Investment im Grünen!

Willkommen in Klugartown - der perfekten Veranlagungsimmobilie in Liesing, unweit der charmanten Heurigen-Gegend von Perchtoldsdorf! Hier vereinen sich naturnahe Entspannung und moderner Wohnkomfort. Profitieren Sie von der steigenden Nachfrage nach Mietwohnungen und sichern Sie sich hohe Renditen mit einer klugen Vorsorgewohnung.

Leben, wo man aufatmen kann: Genießen Sie die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in Liesing und erfreuen sich gleichzeitig über eine perfekte Anbindung an die Innenstadt. Klugartown - ein Ort, der begeistert.

### Das Projekt

Die Zukunft heißt Klugartown

Ein Wohnraum im Einklang mit besonderen Werten – Das Projekt 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 Luft-Wärmepumpe sowie der Fokus auf Niedrigenergiestandards.

- 4 Townhouses
- 10 Wohnungen
- 2 – 4 Zimmerwohnungen
- Wohnungsgrößen zwischen 40 und 101 m<sup>2</sup>
- Freiflächen wie Eigengarten, Terrasse, Loggia oder Balkon
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Energieeffizienz:



- HWB ab 23,10 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B)
- fGEE ab 0,68 (Klasse A+)

## **Die Ausstattung**

In voller Harmonie. „Moderne Materialien finden elegante Räume“

Einziehen und wohlfühlen - die Wohneinheiten werden schlüsselfertig übergeben und bieten ausreichend Platz für Ihren Mieter, sei es ein Single, eine Familie oder ein Pensionist, der ein neues Zuhause sucht. Für ein rundum schönes und helles zu Hause sorgen Parkett, Feinsteinzeug im Bad. All das wird perfekt abgerundet durch großzügige hofseitigen Freiflächen. Dadurch wird die Wohnanlage zu einem privaten grünen Rückzugsort.

- Fußbodenheizung mit Luft-Wärmepumpe zuzüglich PV Module
- 3-fach isolierte Kunststoff-Alufenster
- Außenliegender Sonnenschutz
- Parkettböden in Eiche
- Feinsteinzeug im Format 30x60 in den Nassbereichen
- Klimaanlage auf Sonderwunsch möglich

## **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 257.914,- bis EUR 601.914,00 ,- netto zzgl. 20% USt.

### **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 13,50 bis EUR 14,75 netto/m<sup>2</sup>

### **3% Kundenprovision**

### **Fertigstellung: voraussichtlich Herbst 2024**

**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.**

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.750m  
Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.500m



Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <2.250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.250m

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.