

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 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 23,80 kWh / m ² * 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



Mitglied des
immobilienring.at



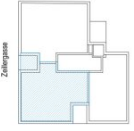




Mokka

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 Handtuchtrocker
FPH Fertigaussenhöhe
DFP Dachflächenfenster
LRH Lichte Raumhöhe
KV Kumpenventil
REVI Revisionsöffnung Zähler

Planverfasser:
Architekt Di Christoph Hackl
Blutthausstrasse 9/5, A-1190 Wien

Bemerkung:
Änderungen infolge Behördenaufgaben, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planhaft. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Cirangablen und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Baudifferenz ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Entwürfen nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbemerkung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewanne, Waschtisch, WC etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände inkl. Küchen sind im Kaufpreis nicht inkludiert.

Planstand vom 01.



1.OG | TÜR 5

0 1 2 5 m
1:50



Mitglied des
immobilienring.at

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, **CO₂-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 CO₂-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



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.