

## Vorsorge mit Weitblick - Freiflächen für höchste Lebensqualität



**Objektnummer: 80218**

**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:	76,73 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 23,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	468.750,00 €
Betriebskosten:	191,83 €
USt.:	19,18 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei für den Käufer

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10







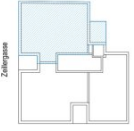




**Mokka**

Zellergasse 2 | 1170 Wien

**Tür 3**  
1. Obergeschoss



Wohnnutzfläche 76,73 m<sup>2</sup>  
Balkon 7,78 m<sup>2</sup>  
**WNFL GESAMT 76,73 m<sup>2</sup>**

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 Handtuchtrockner  
FPFH Fertigungsgehäuse  
DF Dachflächenfenster  
LRH Lichte Raumbreite  
KV Kesselventil  
REVI Revisionsöffnung Zähler

Planverfasser:  
Architekt DI Christoph Hackl  
Bilrothgasse 5/5, A-1190 Wien

**Bemerkung:**  
Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planhaft. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Cirrangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bauabwärtz ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewanne, Wäschetrockner, etc.) sind nicht maßstabsgerecht und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände inkl. Küchen sind im Kaufpreis nicht inkludiert.

Planstand vom 01.



1.OG | TÜR 3



## 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, **CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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/m<sup>2</sup>

### 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.