ALF – Ihre Vorsorgewohnung in der Donaustadt: Urban, grün, perfekt angebunden!

Objektnummer: 82153

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am langen Felde
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,84 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	18,31 m²
Heizwärmebedarf:	A 25,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	394.600,00 €

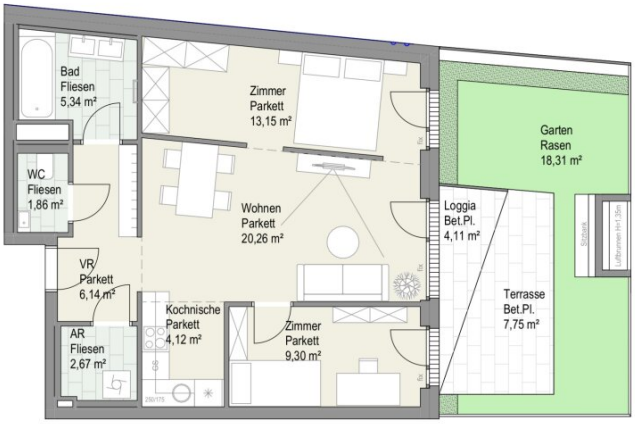
Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10



Am langen Felde 24
1220 Wien

Stiege 4 Top 4
Erdgeschoss

3 Zimmer Wohnung

Wohnnutzfläche	ca. 62,84 m²
Loggia	ca. 4,11 m²
Terrasse	ca. 7,75 m²
Garten	ca. 18,31 m²
Einlagerungsraum	ca. 4,04 m²
Raumhöhe	ca. 2,52 m

0 1 2 3 4 5m

N

S/S/S SOYKA/SILBER/SOYKA ARCHITEKTEN

EHL

Die Ausstattung erfolgt gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die dargestellte Möblierung ausgenommen Küche, Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC dient lediglich als Einrichtungsvorschlag. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich im Zuge der Ausführung geringfügig ändern. Die in den Plänen dargestellten Maße sind nicht zur Bestellung von Einbaumöbeln geeignet - Naturmaße erforderlich! Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Objektbeschreibung

Eine solide Investition mit Perspektive

Die moderne Wohnanlage „Am langen Felde 24“ im 22. Bezirk vereint alle Merkmale, die eine Vorsorgewohnung zu einem attraktiven Investitionsobjekt machen. Ruhige Lage, exzellente Anbindung und eine hochwertige Ausstattung garantieren nicht nur urbanen Komfort, sondern auch eine langfristige Wertbeständigkeit.

Das Projekt:

Perfekte Voraussetzungen für solide Renditen

Das Bauvorhaben „ALF“ bietet 45 hochwertig ausgestattete Eigentums- und Vorsorgewohnungen, die durch durchdachte Grundrisse und vielfältige Wohnungsgrößen sowohl für Singles als auch Familien bestens geeignet sind. Die Kombination aus moderner Bauweise und energieeffizienter Ausstattung sorgt für niedrige Betriebskosten und nachhaltige Attraktivität bei Mietern.

- **45 freifinanzierte Vorsorgewohnungen** auf zwei Stiegen
- Wohnungsgrößen von **39 bis 117 m²**
- **1-4 Zimmerwohnungen** mit Freiflächen wie Garten, Terrasse oder Balkon
- **Tiefgarage**, die alle Bauteile verbindet
- **Kinderwagen- und Fahrradabstellräume**, sowie ein Spielplatz im Innenhof
- **Energieausweis** gültig bis 30.03.2032:
    - HWB: 25 kWh/m²a; Klasse A

- fGEE: 0,71; Klasse A

Ausstattung:

- Voll ausgestattete Küche und Parkettböden
- Fußbodenheizung (Fernwärme) mit zentralem Thermostat
- Elektrische Raffstores und 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster
- Klimaanlagen-Vorbereitung in den Dachgeschoßwohnungen
- **Photovoltaikanlage** zur Versorgung der Allgemeinbereiche
- Option auf E-Ladestationen in der Tiefgarage
-

Die Lage: Top-Infrastruktur und hohe Lebensqualität

Die Nähe zur U-Bahn-Station Kagraner Platz (U1) und zu Grünflächen wie der Alten Donau oder dem Donaupark verbindet urbane Mobilität mit Erholungsmöglichkeiten.

- **5 Gehminuten** zur U-Bahn (U1) und Straßenbahn (26)
- Buslinien 22A, 24A und 25A in unmittelbarer Nähe

- Schulen, Kindergärten und Einkaufszentren fußläufig erreichbar

- Freizeitmöglichkeiten: Nationalpark Donau-Auen, Alte Donau, Donaupark

Sichern Sie sich Ihre Vorsorgewohnung und profitieren Sie von einer langfristigen Wertsteigerung und stabilen Mieteinnahmen - die Teilnahme an einem Mietenpool ist möglich! Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen!

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 241.000,- bis EUR 746.500,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 13,75 bis EUR 14,75 netto/m²

Keine Kundenprovision!

Fertigstellung: bereits erfolgt

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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

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.