

## Attraktive Anlegerprojekte in Top-Lage: Modernes Wohnprojekt im Herzen von Baumgartenn



**Objektnummer: 82272**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,68 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	9,95 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 23,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	337.600,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

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







1140 WIEN | ZEHETNERGASSE 24 | LINZER STRASSE 237A



**TOP 28**

**EG** **2 ZIMMER**  
**Wohn-NFL** **44,68 m²**

ABSTELLRAUM	1,73 m²
WOHNZIMMER & KÜCHE	27,93 m²
SCHLAFZIMMER	10,02 m²
BAD	3,57 m²
WC	1,43 m²
LOGGIA	8,05 m²
TERRASSE	14,37 m²
GARTEN	9,95 m²



M 1:100 bei Ausdruck DIN A4 | Vorstrich Verkaufsplan | 4.5.2023



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! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### Attraktive Anlegerprojekte in Top-Lage: Modernes Wohnprojekt im Herzen von Baumgarten

#### Projektbeschreibung:

Investieren Sie in eines der spannendsten Wohnprojekte Wiens! In der begehrten Linzer Straße/Zehetnergasse entsteht ein modernes Wohnprojekt mit 35 hochwertig ausgestatteten Wohnungen. Die durchdachten Grundrisse und Wohnflächen von 33 m<sup>2</sup> bis 70 m<sup>2</sup> sprechen sowohl Singles als auch Paare und kleine Familien an. Mit diesem Projekt sichern Sie sich nicht nur eine renditestarke Immobilie, sondern auch ein Objekt in einer äußerst beliebten und wachsenden Lage.

Derzeit im Bau, bietet dieses Projekt Anlegern die Möglichkeit, von Anfang an in energieeffizientes, modernes Wohnen zu investieren – ein entscheidender Faktor für nachhaltige Wertsteigerung.

#### Ausstattung:

Das Wohnprojekt überzeugt mit modernster Technik, Komfort und Nachhaltigkeit:

- **Energieeffiziente Heizung:** Das innovative Fernwärme-Heizsystem mit Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme und niedrige Betriebskosten.
- **Klimaanlage und Schutzsystem:** Jede Wohnung ist klimatisiert und mit einem fortschrittlichen Sonnenschutzsystem ausgestattet, das ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit garantiert.
- **Private Freiräume:** Großzügige Balkone oder Terrassen laden zum Verweilen ein und steigern den Wohnwert erheblich.

#### Highlights auf einen Blick:

- 35 Wohnungen mit optimalen Größen von 33 m<sup>2</sup> bis 70 m<sup>2</sup>

- Energieeffiziente Fußbodenheizung und moderne Klimaanlage
- Freiflächen wie Balkone oder Terrassen in den meisten Einheiten
- Perfekte Anbindung an U-Bahn und Straßenbahn
- Attraktive Lage im gefragten 14. Wiener Gemeindebezirk

### Erstklassige Lage in Baumgarten

Der Standort des Projekts kombiniert urbanes Flair mit einer ruhigen, lebenswerten Umgebung. Baumgarten, ein aufstrebender Teil des 14. Bezirks (Penzing), bietet ideale Voraussetzungen für Wohn- und Anlageprojekte:

- **Exzellente Verkehrsanbindung:** Die U4-Station Unter Sankt Veit ist nur wenige Gehminuten entfernt, und die Straßenbahnlinie 52 befindet sich direkt in der Nähe. So sind das Stadtzentrum und die benachbarten Bezirke wie Hietzing und Rudolfsheim-Fünfhaus schnell erreichbar.
- **Lebensqualität pur:** Neben der urbanen Infrastruktur lockt die Umgebung mit einer Vielzahl an Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und Grünflächen.

### Warum jetzt investieren?

- **Attraktive Renditen:** Die zentrale Lage und hochwertige Ausstattung garantieren Wertstabilität und Mietnachfrage.
- **Fertigstellung:** Das Projekt ist bereits abgeschlossen – sichern Sie sich sofort Ihre Einheit!
- **Keine Kundenprovision:** Maximieren Sie Ihre Rendite ohne zusätzliche Kosten.

**Profitieren Sie von einem Projekt, das Wohnkomfort, Nachhaltigkeit und Top-Lage**

**ideal vereint – eine Investition, die sich auszahlt!**

### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 337.600,- bis EUR 461.800,- netto zzgl. 20% USt.

### **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 14,00 bis EUR 1415,00 netto/m<sup>2</sup>

### **Provisionsfrei für den Kunden!**

### **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 <1.250m

Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m



**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

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.