

**Naturnahes Renditepotenzial: Erleben Sie lichtdurchflutete
Einheiten als rentable Investitionsmöglichkeit!**



Objektnummer: 75243

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Groß-Enzersdorfer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,48 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	431.757,00 €
Betriebskosten:	207,53 €
USt.:	20,75 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN













amBienefeld

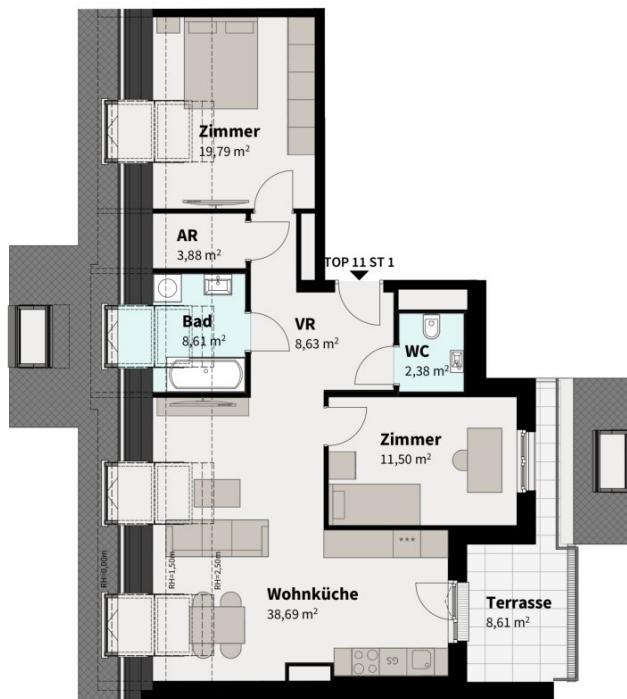
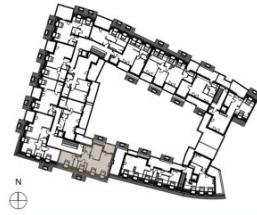
GROSS-ENZERSDORFER STRASSE 7-11
1220 WIEN

TOP 11

STIEGE 1

Wohnfläche 93,48 m²
Balkon/Terrasse 8,61 m²

Übersicht 2. DACHGESCHOSS



0 Maßstab 1:100 bei A4 - Planstand 01.02.2021 5

ein Projekt der

R REALTRADE
IMMOBILIEN GRUPPE

Die dargestellte Möblierung, ausgenommen die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung enthaltene, ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Spielplatz und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa Angaben. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Objektbeschreibung

Investieren im Bienefeld, renditenstark punkten!

Perfekt konzipiert für effizientes Wohnen und beeindruckende Renditen. Diese Wohnungen bieten nicht nur durchdachte Grundrisse, sondern auch eine unschlagbare Lage: eine harmonische Verbindung von städtischem Komfort und natürlicher Schönheit.

Profitieren Sie von einer erstklassigen Infrastruktur, die Ihre Anlegerwohnung in die Nähe von allem bringt, was Sie brauchen. Von Einkaufsmöglichkeiten bis hin zu Bildungseinrichtungen und öffentlichen Verkehrsmitteln – alles ist nur einen Katzensprung entfernt. Sie und Ihre Mieter werden von der unübertroffenen Zugänglichkeit zu urbanen Annehmlichkeiten profitieren, ohne auf die Ruhe und Frische der Natur verzichten zu müssen.

Top Wohnungen in guter Lage

Die Wohnungen bieten jedoch nicht nur eine gute Lage. Sie sind auch ein Statement für modernen Wohnkomfort. Durchdachte Grundrisse maximieren den Wohnraum und sorgen für eine effiziente Nutzung jeder Quadratmeter.

Investieren Sie mit Vertrauen, sei es in bereits vermietete Top-Einheiten oder in neu fertiggestellte Tops. Mit diesem Projekt bieten wir Ihnen eine Investitionsmöglichkeit, die langfristigen Erfolg verspricht.

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, in Vorsorgewohnungen mit attraktiven Renditemöglichkeiten zu investieren.

Das Projekt

- 83 Wohneinheiten + 1 Atelier
- Wohnflächen von 40 bis 108 m²
- 2 bis 4 Zimmer pro Einheit
- Alle Einheiten mit Freiflächen in Form von Loggia, Balkon, Terrasse und Eigengarten



- 53 Stellplätze in der Tiefgarage
- Fahrrad-/Kinderwagenraum
- Gemeinschaftsraum
- Kinderspielplatz

Die Ausstattung

Alle Materialien dieser Wohnungen wurde sorgfältig ausgewählt um höchste Qualität, modernes Design und Funktionalität zu gewährleisten. Von hochwertigen Bodenbelägen bis hin zu erstklassigen Sanitäranlagen – jede Einheit ist darauf ausgerichtet, langfristige Mieter anzuziehen:

- Teilweise außenliegender Sonnenschutz
- 3-fach verglaste Fenster
- Hochwertige Fliesen & Parkettböden
- Fußbodenheizung
- Thermische Solaranlage
- Gegensprechanlagen



Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 147.100,- bis EUR 490.000,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 13,00 bis EUR 14,50 netto/m²

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf ca. EUR 2,22/m².

3% 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 <1.000m
Apotheke <250m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.750m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <750m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <3.000m



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Sonstige

Geldautomat <1.750m

Bank <1.250m

Post <1.000m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <2.250m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



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.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN