

## **Anlagewohnungen in exklusivem Wohnkomplex mit großzügiger Grünanlage!**



**Objektnummer: 45309**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

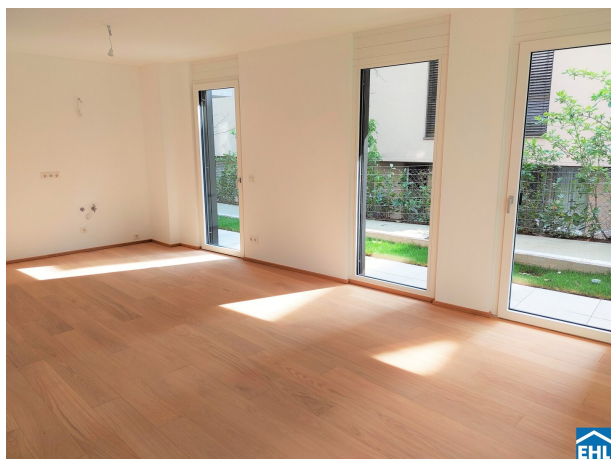
Adresse	Hockegasse 49
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,94 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	74,59 m <sup>2</sup>
Keller:	3,80 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 28,46 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	732.000,00 €
Betriebskosten:	211,49 €
USt.:	21,15 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

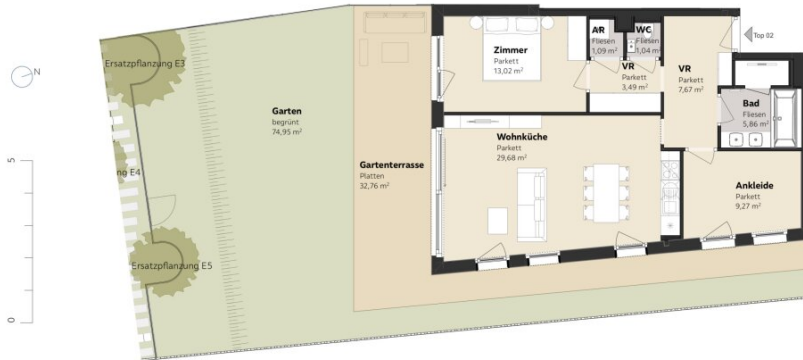






Haus 1

TOP 2, ERDGESCHOSS



Unverbindliche Grundrissinformation. Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Für Einrichtungsplanungen sind nach terminlicher Abstimmung mit der Verkäuferin Naturmaße zu nehmen. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Dusche, Badewanne, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie beispielsweise Fliesen und Verputz.

PARK Suites

Hockegasse 49 | 1180 Wien



Wohnfläche	71,12 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>71,12 m<sup>2</sup></b>
Garten	74,95 m <sup>2</sup>
Gartenterrasse	32,76 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	3,80 m <sup>2</sup>

Stand 07.03.22

Raumhöhe ca. 265,5 cm, außer in Nebenräumen wo eine abgehängte Decke erforderlich ist, z.B.: Bad, WC, Abstellraum, Vorraum, Schrankraum

EXKLUSIVE VERMARKTUNG



EIN PROJEKT VON



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### Perfektes Investment für gehobene Ansprüche

Das exklusive Neubauprojekt „PARKSuites“ umfasst insgesamt 34 lichtdurchflutete Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen von 53 m<sup>2</sup> bis 202 m<sup>2</sup>. Es entstehen zwei Ziegelmassiv-Häuser mit jeweils 17 Wohnungen.

### Das Projekt

Die Wohnungen bieten den perfekten Raum für Singles, Pärchen und Familien. Jede Wohnung verfügt über einen Garten, einen Balkon oder eine Loggia. Das Herzstück des Wohnprojektes ist die großzügig angelegte Park- und Grünanlage. Das luxuriöse Design, hohen Ausstattungsstandards sowie die exzellente Lage machen das Projekt als Investment perfekt! Mit diesen Wohnungen sprechen Sie anspruchsvolle Mieter an und bieten Ihnen außergewöhnliche Wohnsituation an.

### Die Ausstattung

Die Wohnungen sind ebenso wie die Häuser und die Parkanlage vor allem eines: Stilvoll.

- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Deckenkühlung
- Eiche-Parkettböden im Landhausstil in den Wohnräumen- Eiche Kaschmir
- modern ausgestattete Sanitärräume mit Wannen oder bodenebenen Duschen und edlen Armaturen
- Feinsteinzeug-Beläge in den Nassräumen (Format 60x60)
- Holz-Alu-Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz (Jalousien oder Zip-Screens)

- Sicherheitseingangstüren WK 3
- Innentüren und Zargen aus Holz
- Leerverrohrung für ein Smart Home System
- Gegensprechanlage mit Videosystem
- Außenfassade: hellgraue Klinkerriemchen

#### Der Concierge

Eine absolute Besonderheit bietet Ihnen in den Park Suites das mobile Concierge Service, das Ihnen rund um die Uhr zur Verfügung steht. Möchten Sie, dass Einkäufe für Sie erledigt werden? Ihr Anzug in die Reinigung gebracht wird? Oder frische Blumen für Sie bereitstehen? Das Rundum-Paket der Concierges betreut Sie und bietet Ihnen individuelles Service, welches das Wohnen und Leben in den Park Suites noch angenehmer und exklusiver macht.

Die Einschätzung der Betriebskosten ist folgend:

Wohnungen: 2,01 € netto/NW (ohne Kosten für Concierge); Parkplatz: 1,86 € netto/NW

Rücklage Wohnungen: 0,70 €/NW; Rücklage Garage: 0,50 €/NW

#### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 412.000,- bis EUR 732.000,- netto zzgl. 20% USt.

#### **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 13,75 bis EUR 15,75 netto/m<sup>2</sup>

#### **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.**

Nähere Informationen finden sie auch unter: [www.ehl.at/park-suites](http://www.ehl.at/park-suites)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <275m

Apotheke <250m

Klinik <600m

Krankenhaus <1.450m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <75m

Kindergarten <200m

Universität <1.025m

Höhere Schule <1.200m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <2.125m

#### **Sonstige**

Geldautomat <175m

Bank <750m

Post <800m

Polizei <950m

#### **Verkehr**

Bus <200m

U-Bahn <1.575m

Straßenbahn <200m

Bahnhof <1.100m

Autobahnanschluss <3.375m



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.