



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Donaufelder Straße 104, A-1210 Wien

An alliance member of  
 **BNP PARIBAS**  
**REAL ESTATE**

Wir leben  
Immobilien.



# Donaufelder Straße 104, A-1210 Wien

Investieren in Wohnraum – Ihre Vorsorgewohnung am Donaufeld

## Investieren in Wohnraum – Ihre Vorsorgewohnung am Donaufeld

Im aufstrebenden 21. Bezirk Wiens entsteht eine moderne Wohnanlage mit 30 durchdachten Eigentumswohnungen – eine ideale Gelegenheit für Anleger und Investoren. Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 35 m<sup>2</sup> und 93 m<sup>2</sup> sind perfekt für die Vermietung konzipiert und bieten eine nachhaltige Wertsteigerungsperspektive.

Die Lage in Floridsdorf punktet mit exzellenter Anbindung an die Wiener Innenstadt und ein gut ausgebautes öffentliches Verkehrsnetz, was eine hohe Nachfrage bei Mietern garantiert.

## Top-Lage mit Wertsteigerungspotenzial

Profitieren Sie von der dynamischen Entwicklung Floridsdorfs, einem Bezirk mit starkem Wachstum und exzellenter Infrastruktur. Die Alte Donau, die Donauinsel und weitläufige Grünflächen garantieren eine hohe Lebensqualität und steigern die Attraktivität für Mietinteressenten.

## Das Projekt

- 30 hochwertige Eigentumswohnungen
- 2 bis 4 Zimmer mit ca. 35 bis 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Hohe Nachfrage durch optimale Infrastruktur und Freizeitangebote
- Naherholungsgebiet Alte Donau fußläufig erreichbar
- Kleinkinderspielplatz
- 13 Tiefgaragenstellplätze
- Attraktive Mieterstruktur durch moderne Wohnkonzepte
- Ideal für Anleger und zur langfristigen Wertsteigerung
- Energieausweis gültig bis 11.12.2034:
  - HWB: 27,3 kWh/m<sup>2</sup>a; Klasse B
  - fGEE: 0,75; Klasse A

## Hochwertige Ausstattung für langfristige Vermietung

- Zeitlose Eichenparkettböden
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Effiziente Fußbodenheizung über Luft-Wasser-Wärmepumpe oder andere energiesparende Systeme

- Langlebige Kunststofffenster
- Außenliegender Sonnenschutz mit manueller Bedienung

### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 222.590,- bis EUR 650.390,- netto zzgl. 20% USt.

### **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 12,75 bis EUR 14,50 netto/m<sup>2</sup>

### **Provisionsfrei für den Kunden**

### **Fertigstellung: Sommer 2027**

**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.

### **Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

### **Energieausweis:**

Gültig bis: 11.12.2034

HWB: **B** 31,05 kWh/m<sup>2</sup>a

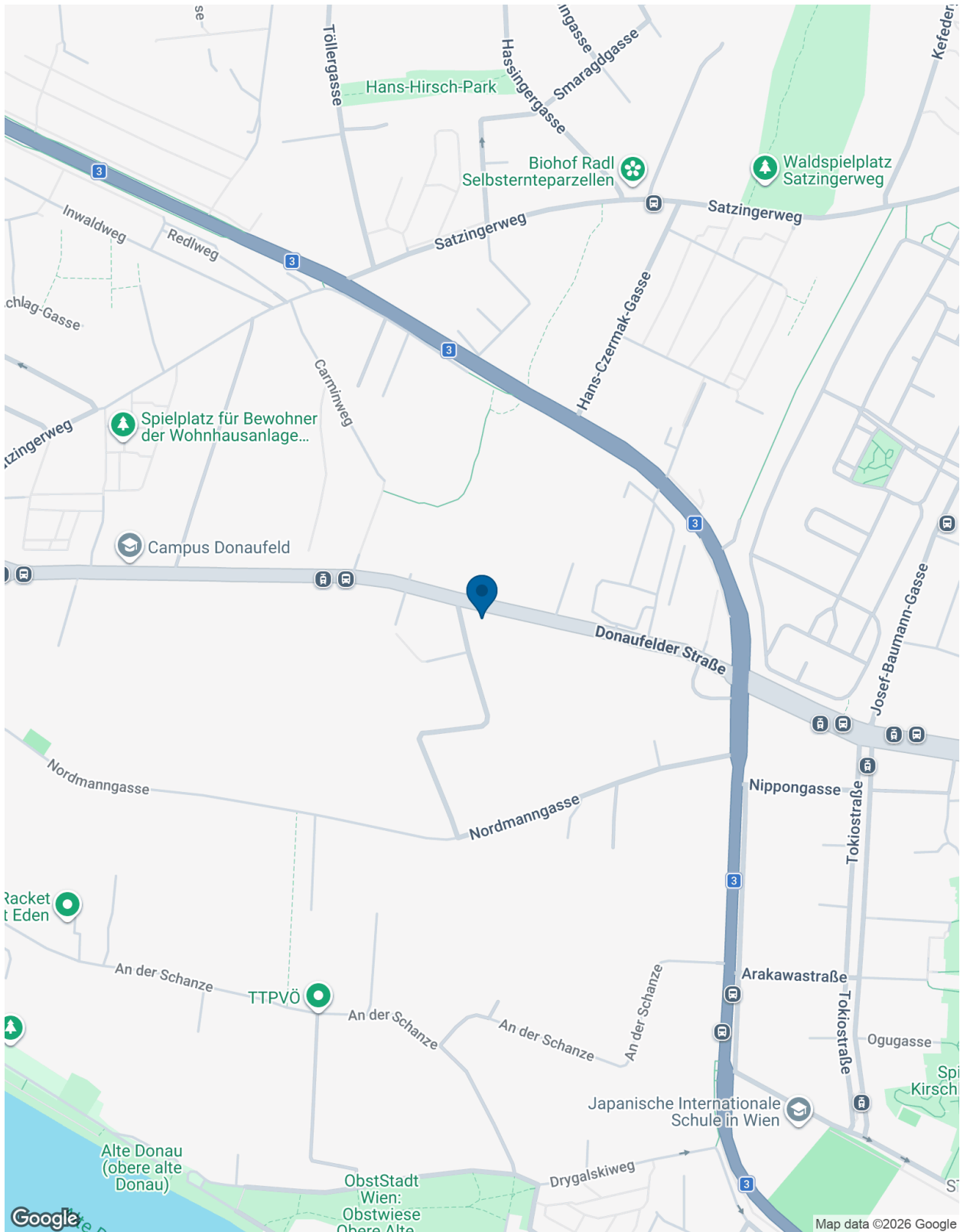
fGEE: **A** 0,75

## Fotos





# Lageplan



**Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:**

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.  
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.  
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

**EHL Wohnen GmbH**

Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

