



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Studenygasse 16, A-1110 Wien

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

Wir leben  
Immobilien.



# Studenygasse 16, A-1110 Wien

Top Investment im Herzen vom urigem Wien – Vorsorgen im 11. Bezirk!

**Top Investment im Herzen vom urigem Wien – Vorsorgen im 11. Bezirk!**

**In Wiens pulsierendem Bezirk Simmering präsentiert sich ein herausragendes Wohnbauprojekt mit 82 modernen Vorsorgewohnungen.**

Dieses außergewöhnliche Projekt umfasst 2- und 3-Zimmer-Wohnungen, die unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht werden. Auf fünf Geschosse verteilt, bietet das Gebäude eine vielfältige Auswahl an Wohnungen von 39 m<sup>2</sup> bis 62 m<sup>2</sup>. Jede Wohnung verfügt über eine eigene Freifläche – sei es eine Loggia, Terrasse, Balkon oder ein Garten. Diese Freiflächen laden dazu ein, sich zu entspannen und finden besonders großen Anklang bei Mietern einer Anlegerwohnung.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, in eine Immobilie im traditionsreichen und gleichzeitig modernen Simmering zu investieren. Die perfekte Kombination aus erstklassiger Ausstattung, sensationellen Wohnungsgrundrissen und bester Vermietbarkeit macht dieses Projekt zu einem Top-Investment.

## Das Projekt punktet

Die Lage im Herzen von Simmering kombiniert Ruhe mit optimaler Anbindung. Die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung garantiert eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt und des Flughafens Wien. Für den täglichen Bedarf finden Sie zahlreiche Geschäfte und Einrichtungen in unmittelbarer Nähe, die größtenteils zu Fuß erreichbar sind.

Simmering bietet vielfältige Freizeitaktivitäten für jedes Alter. Besuchen Sie den Zentralfriedhof, wo Sie beeindruckende Architektur und historische Gedenkstätten berühmter Persönlichkeiten entdecken können. Das Simmeringer Bad lädt zum erfrischenden Badespaß für die ganze Familie ein. Unvergessliche Momente erleben Sie im Böhmisches Prater, einem Freizeitpark mit nostalgischem Charme. Das Huma Eleven Einkaufszentrum bietet ein außergewöhnliches Shopping-Erlebnis mit zahlreichen Möglichkeiten zum Genießen und Verweilen.

**Öffentliche Verkehrsmittel:** Die hervorragende öffentliche Anbindung stellt sicher, dass Sie schnell und unkompliziert ins Stadtzentrum und andere Bezirke sowie zum Flughafen Wien gelangen.

- Außenliegender Sonnenschutz
- Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Wärmeversorgung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Hochwertiger Parkettboden

- Edle Fliesen in den Sanitärbereichen (30x60)
- 37 PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage

### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 211.000,- bis EUR 460.000,- netto zzgl. 20% USt.

### **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 13,75 bis EUR 16,25 netto/m<sup>2</sup>

### **Provisionsfrei für den Käufer**

**Fertigstellung: geplant mit Ende Q2/2028**

**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: 19.10.2033

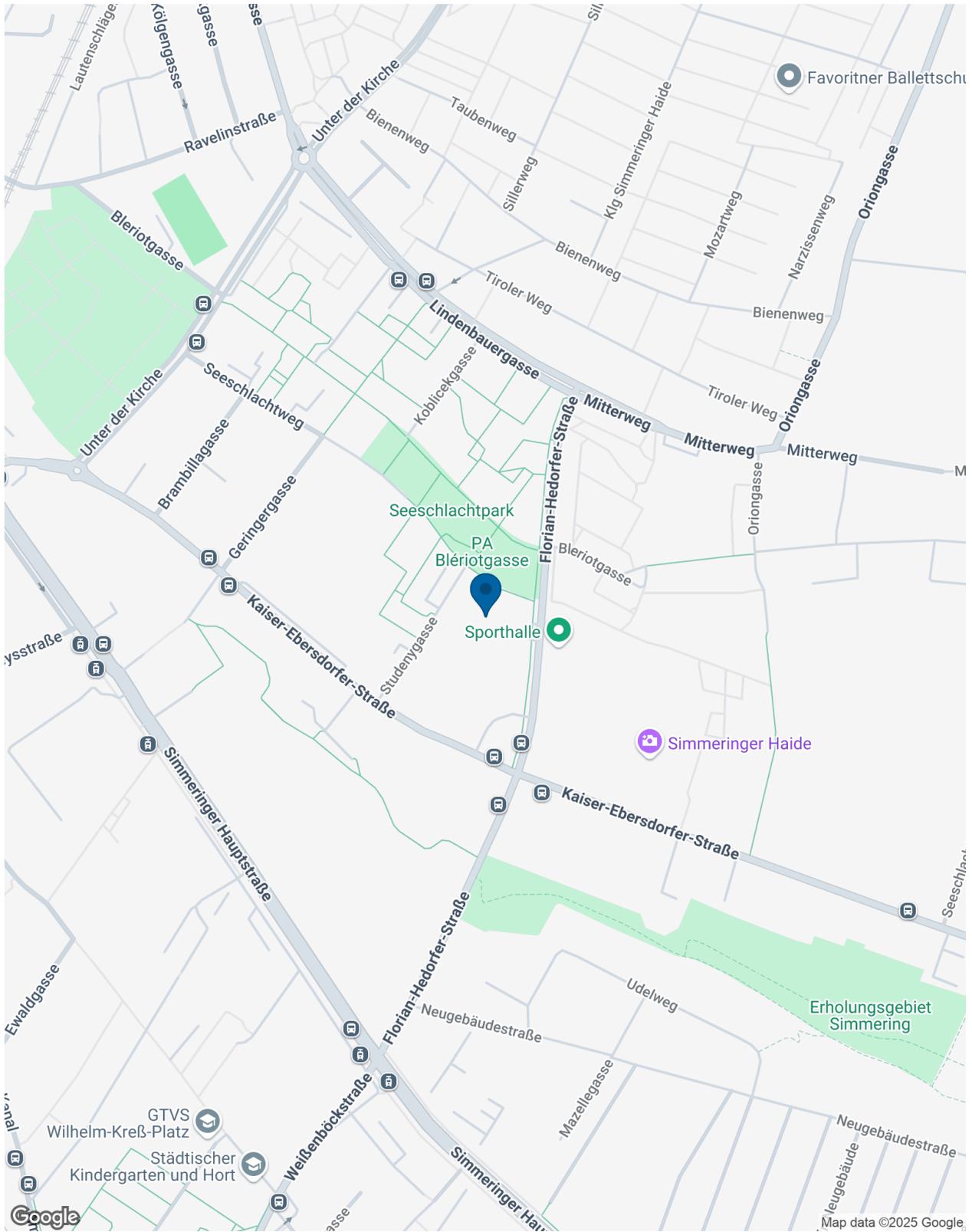
HWB: **B** 25,4 kWh/m<sup>2</sup>a

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**

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

