



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Wulzendorfstraße 103, A-1220 Wien

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

Wir leben  
Immobilien.



# Wulzendorfstraße 103, A-1220 Wien

## Wohnräume wahr werden lassen – Eigentumswohnungen in 1220 Wien!

In der Wulzendorfstraße 103, in toller Lage im 22. Bezirk, entsteht ein neues Wohnbauprojekt auf Eigengrund mit 65 Eigentumswohnungen zwischen 33 m<sup>2</sup> und 89 m<sup>2</sup> mit 1 bis 3 Zimmer sowie 2 Büroflächen. Sollten Sie mehr Wohnraum benötigen (z.B. 4 Zimmer), ist der Bauträger offen für Sonderwünsche!

Es stehen für alle Wohnungen private Freiflächen wie Dachterrassen, Terrassen, Loggien, Balkone und Eigengärten zur Verfügung. Das Projekt beeindruckt vor allem durch die sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, die Nähe zu sämtlichen Nahversorgern des Alltags und ein durchdachtes, modernes Gestaltungskonzept.

Ein besonderes Highlight bieten die optionalen Gartenflächen für Sonnenliebhaber und Hobbygärtner. Alle Gärten werden mit Strom- und Wasseranschluss ausgeführt.

Werden Sie zukünftig Besitzer eines Gartens auch als Eigentümer einer Wohnung in den oberen Etagen!

Die Erschließung der Wohnhausanlage erfolgt über ein zentrales Stiegenhaus mit Aufzug, welches alle Geschosse umfasst. In der Tiefgarage mit Zufahrt von der Wulzendorfstraße sind insgesamt 34 PKW-Stellplätze untergebracht. Technik- und Einlagerungsräume sowie der Fahrradabstellraum befinden sich im Kellergeschoss. Kinderwagenabstell- und der Müllraum sind im Erdgeschoss, in unmittelbarer Nähe zum Hauptzugang, situiert. Die Geschäftslokale befinden sich im Erdgeschoss, die Wohnungen befinden sich im Erdgeschoss und 3 Obergeschossen (teilweise mit Eigengarten, Terrasse, Balkon oder Loggia).

### Das Projekt:

- 65 Wohnungen alle mit Freiflächen wie Dachterrassen, Terrassen, Loggien, Balkone oder Gärten
- 1-3 Zimmerwohnungen
- zwischen 33m<sup>2</sup> und 89m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 34 PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage
- Fußbodenheizung Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Kinderspielplatz
- Personenaufzug
- Energieausweis gültig bis 13.09.2032:

- HWB: 26,2 kWh/m<sup>2</sup>a; Klasse B
- fGEE: 0,73; Klasse A

#### Die Ausstattung:

- schöner Eichen-Parkettboden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Hochwertige Sanitäreinrichtung
- Kunststoff-Aluminium-Fenster mit 3-Fachverglasung
- Außenliegender Sonnenschutz
- Wohnungseingangstür WK2

#### Die Lage:

Der Standort überzeugt durch seine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und kurze Fußwege für tägliche Erledigungen wie Einkauf, Bildung, Sport und Freizeit.

Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe der Anlage. (ca.50 Meter). Die Entfernung zur U-Bahnstation U2 Donauspital beträgt ca. 1,4 km.

Betriebskostenschätzung € 2,00/m<sup>2</sup> netto + Rücklage € 0,20/m<sup>2</sup>

Die Monatlichen Kosten wurden von der zuständigen Hausverwaltung berechnet und dienen als Prognose.

Provisionsfrei für den Käufer!

Voraussichtliche Fertigstellung: Ende Q1 2026

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

#### 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: 13.09.2032  
HWB: **B** 26,2 kWh/m<sup>2</sup>a  
fGEE: **A** 0,73

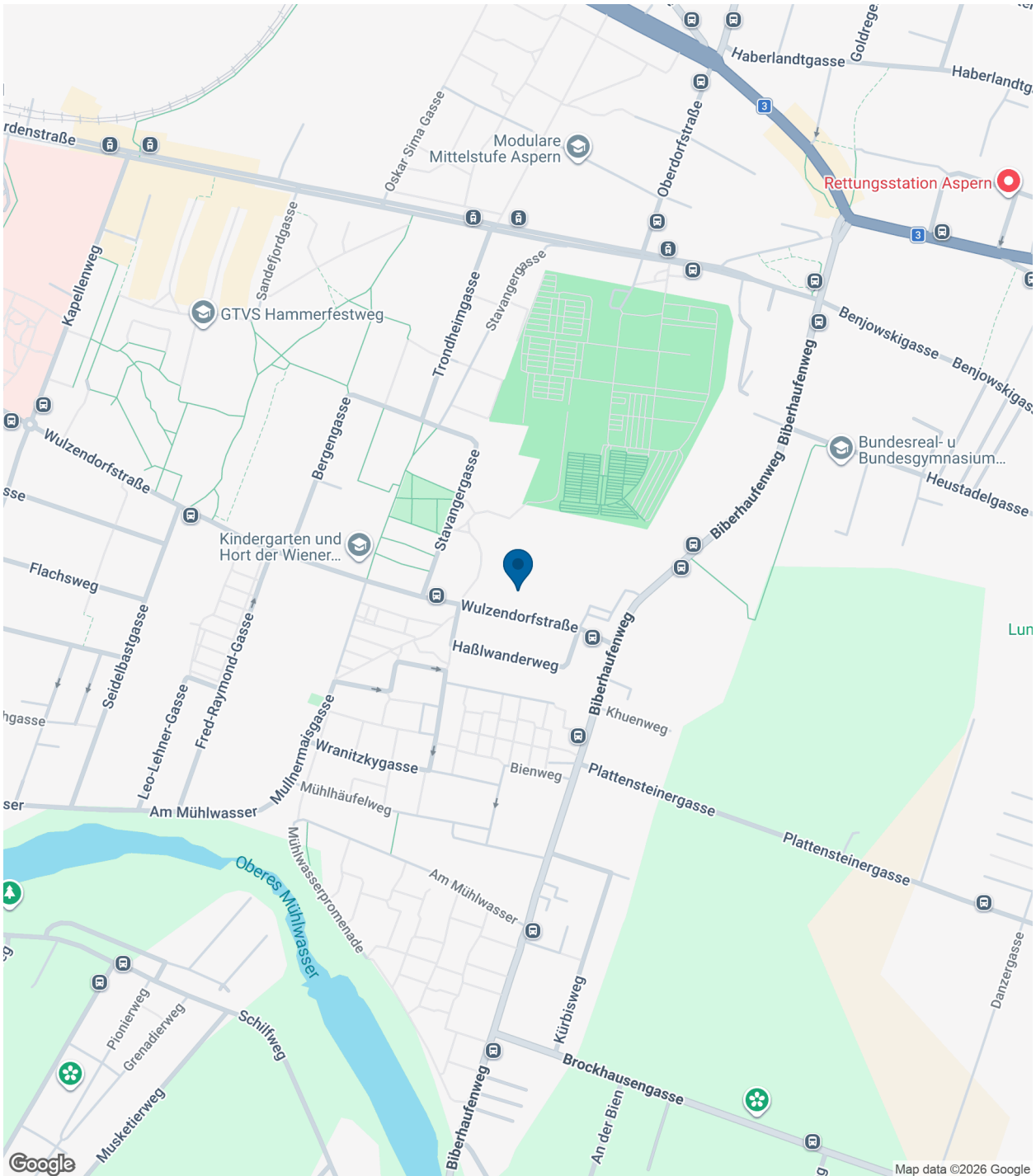
## Fotos





## Lageplan

Der Standort überzeugt durch seine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und kurze Fußwege für tägliche Erledigungen wie Einkauf, Bildung, Sport und Freizeit. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe der Anlage. (ca.50 Meter). Die Entfernung zur U-Bahnstation U2 Donauespital beträgt ca. 1,4 km.



**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)



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

Wir leben  
Immobilien.

