



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Groß-Enzersdorfer Straße 7-11, A-1220 Wien

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

Wir leben  
Immobilien.



# Groß-Enzersdorfer Straße 7-11, A-1220 Wien

Investieren am Bienefeld! Renditenstark punkten!

## 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 m<sup>2</sup>
- 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 14,65 netto/m<sup>2</sup>

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

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 Vertragsrichtung 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: 24.07.2033

HWB:  31,1 kWh/m<sup>2</sup>a

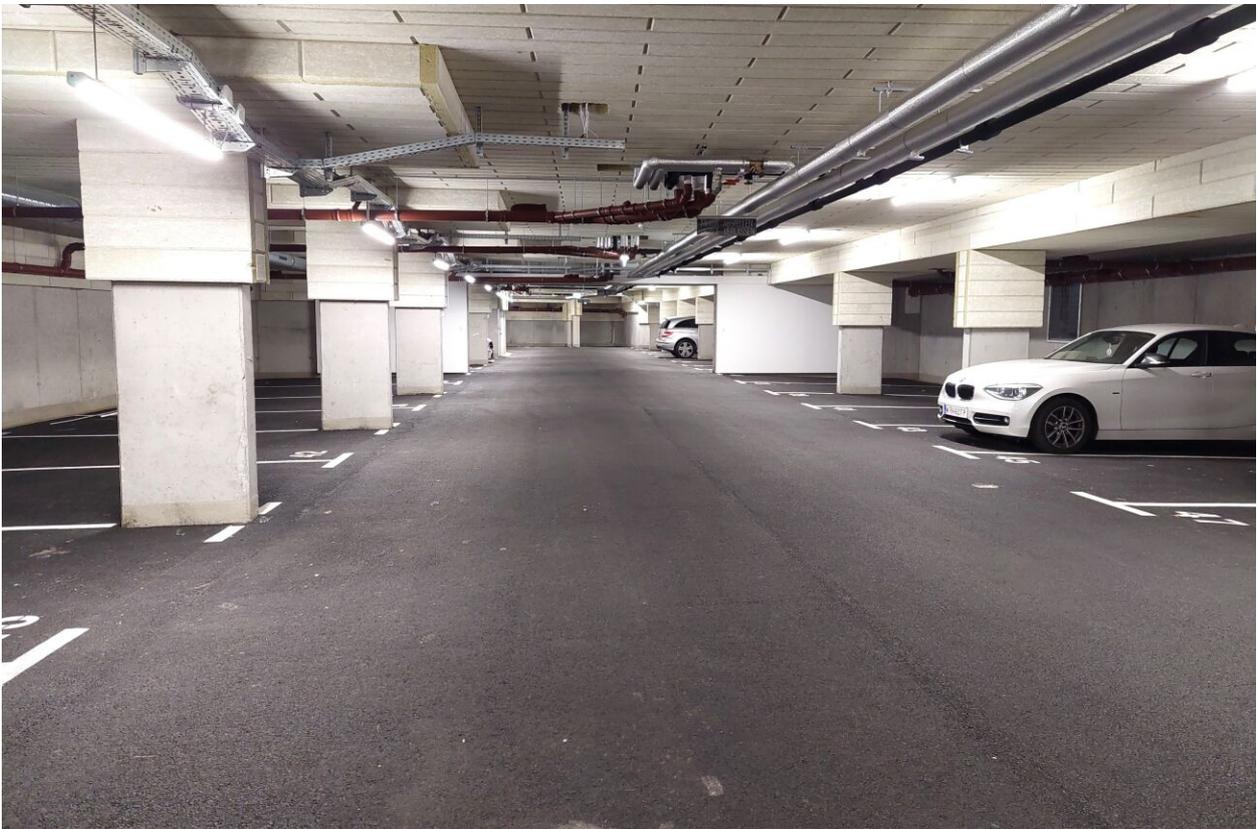
fGEE:  0,7

# Fotos





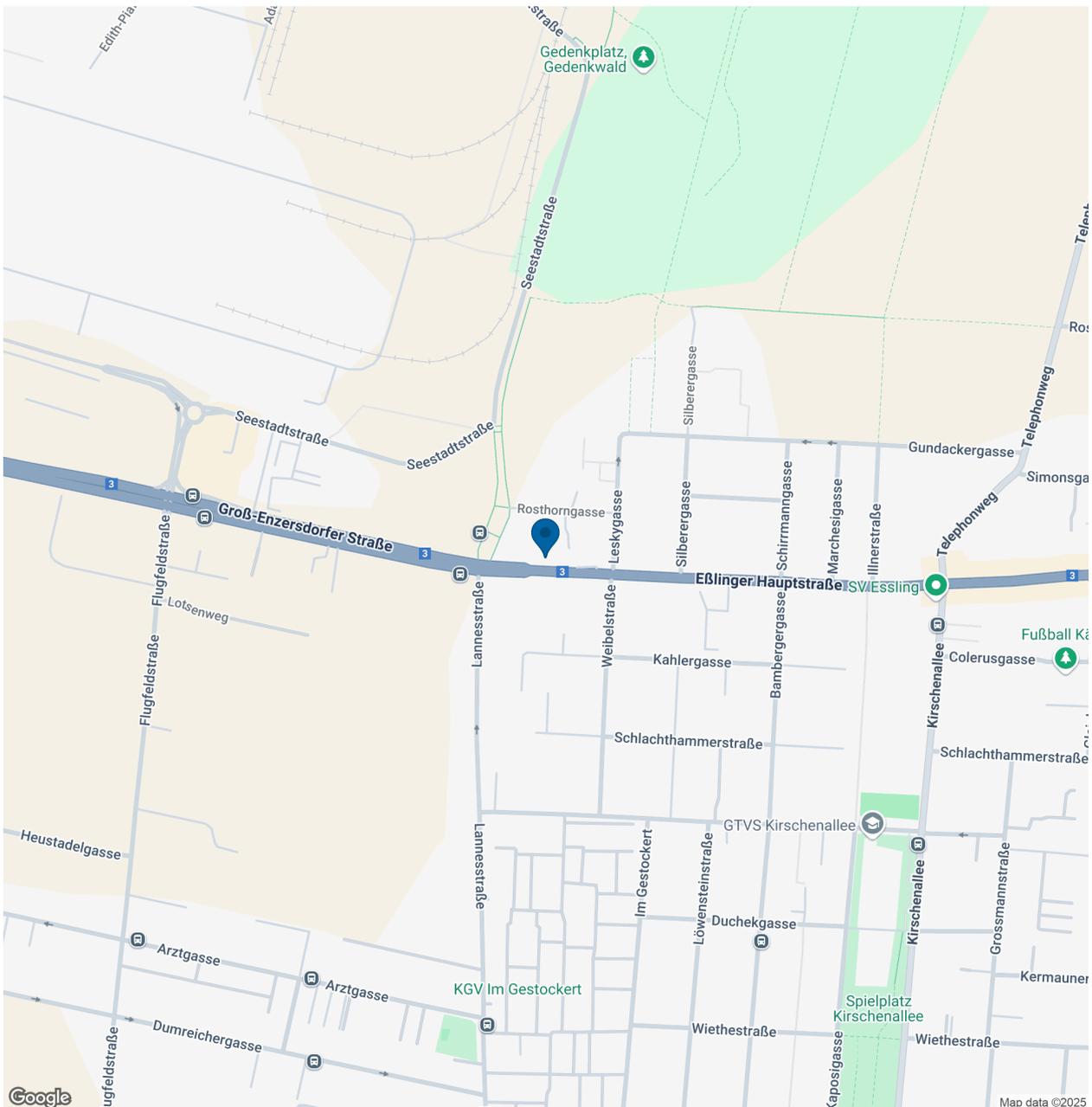




## Lageplan

Die Lage dieser Wohnanlage bietet eine Fülle von Annehmlichkeiten und Attraktionen für potenzielle Mieter. Umgeben von üppigen Grünflächen finden sich Nahversorger, Apotheken und Restaurants direkt vor der Haustür. Für Familien mit Kindern gibt es Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe sowie diverse Freizeiteinrichtungen und Sportclubs, die für Aktivitäten sorgen.

Die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung ermöglicht es Mietern, die Wiener Innenstadt in nur 25 Minuten zu erreichen, während die Naherholungsgebiete des Nationalparks Donau-Auen, die Blumengärten Hirschstetten und die Donauinsel in weniger als 10 Minuten erreichbar sind.



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

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

Vermittlung	Wohnimmobilien	Anlageobjekte
Bewertung	Vorsorgewohnungen	Zinshäuser
Investment	Büroimmobilien	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Einzelhandelsobjekte	Grundstücke
Market Research	Logistikimmobilien	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)

