



Ausgezeichnet beraten. Bestens investiert.

Ihr EHL Angebot | Wohninvestment

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

Wir leben
Immobilien.



Vorsorgewohnungen in Floridsdorf in der Christian-Bucher-Gasse 15-17, 1210 Wien



Nachhaltiges Vorsorgen in ruhiger Wohngegend

Zwischen dem Aupark Jedlesee und dem beliebtesten Ausflugsziel der Wiener, der Donauinsel, wurde Anfang 2023 ein Wohnprojekt errichtet, das den höchsten Ansprüchen der Bewohner gerecht werden soll. Geplant wurden 27 freundliche und kompakte Eigentums- und Vorsorgewohnungen von 35 m² bis 99 m². Freiflächen in Form von Balkonen, Loggien oder Gärtenanteilen sind bei jeder Wohneinheit errichtet worden. Im hinteren Baurakt des Projektes entstanden 4 geräumige Townhouses mit Größen zwischen 73 m² und 83 m².

Eine besonders ökologische und umweltfreundliche Planung war von Anfang an ein Ziel dieses Projektes. So wurde auf den Einsatz von gesundheits- und umweltverträglichen Stoffen und Materialien geachtet. Der Einbau einer Sole/Wasser-Wärmepumpe entspricht somit den neuesten Klimavorgaben. Eine ausgezeichnete Infrastruktur der Umgebung wie auch das angrenzende Naherholungsgebiet der Donauinsel und des Arbeiterstrandbades werten das attraktive Investmentpaket noch zusätzlich auf.

Fertigstellung bereits erfolgt
Provisionsfrei für den Käufer!

Das Projekt

- 27 freifinanzierte Vorsorgewohnungen
- 17 Tiefgaragenplätze
- Einlagerungsräume im Keller mit Fahrradaufhängungen
- Vorbereitung zum nachträglichen Einbau von E-Ladestellen für Elektroautos. (Max. 33 kW)
- Kinderwagenraum im Erdgeschoß
- Daten gem. Energieausweis vom 04.06.2023
 - Haupthaus: HWB: 30,2 kWh/m²a; Klasse: B | fGEE: 0,78; Klasse: A
 - Townhouses: HWB ab: 36,9 kWh/m²a; Klasse: B | fGEE: 0,70; Klasse: A+

Die Wohnungen

- Freundliche und helle Grundrisse
- Private Freiflächen wie Eigengarten, Terrasse, Loggia oder Balkon
- 1 – 4 Zimmerwohnungen mit rund 35 bis 99 m² Wohnfläche
- 4 Townhouses im Hoftrakt: Größen zwischen 73 m² und 83 m²

Die Ausstattung

- Fußbodenheizung mittels Zentralheizung in Verbindung mit **Sole/Wasser-Wärmepumpe**
- Im Sommer: Einstellung der Sole/Wasser-Wärmepumpe auf **Kühlbetrieb**
- Voll ausgestatte **Marken Einbauküche** (mit Kühl- und Gefrierkombination, Geschirrspüler, Kochfeld, Backofen, Dunstabzug, Spüle und Armatur) für die Tops 01-21, 23 - 25
- Badheizkörper im Badezimmer
- Hochwertiges Feinsteinzeug in den Nassräumen und Abstellraum 30 x 60 cm
- Moderne und elegante Marken-Sanitärausstattung (Laufen und Kaldewei)
- 2,50 m hohe, lichtdurchflutete Räume
- Funkbetriebener Raffstores im 1.OG bis DG
- Funkbetriebene Rollläden im EG
- Fischer-Stabhomeparkett-Boden Eiche Natur in den Wohnräumen
- Einbruchshemmende Wohnungseingangstüren WK II

Die Betriebskosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 216.100,- bis EUR 634.400,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 10,00 bis EUR 12,50 netto/m²

Wohnungsbeispiel:

Top 16

Wohnnutzfläche: 38,64 m²

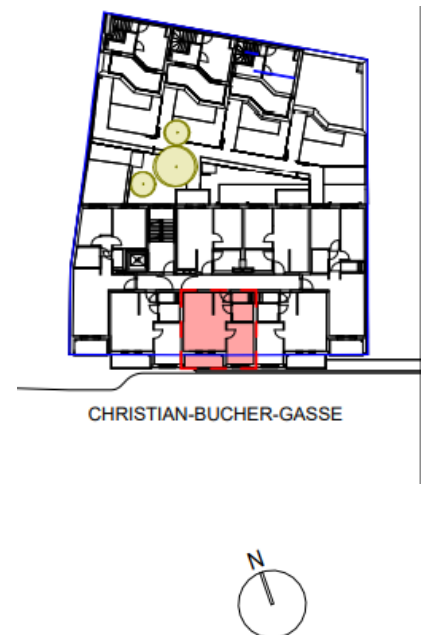
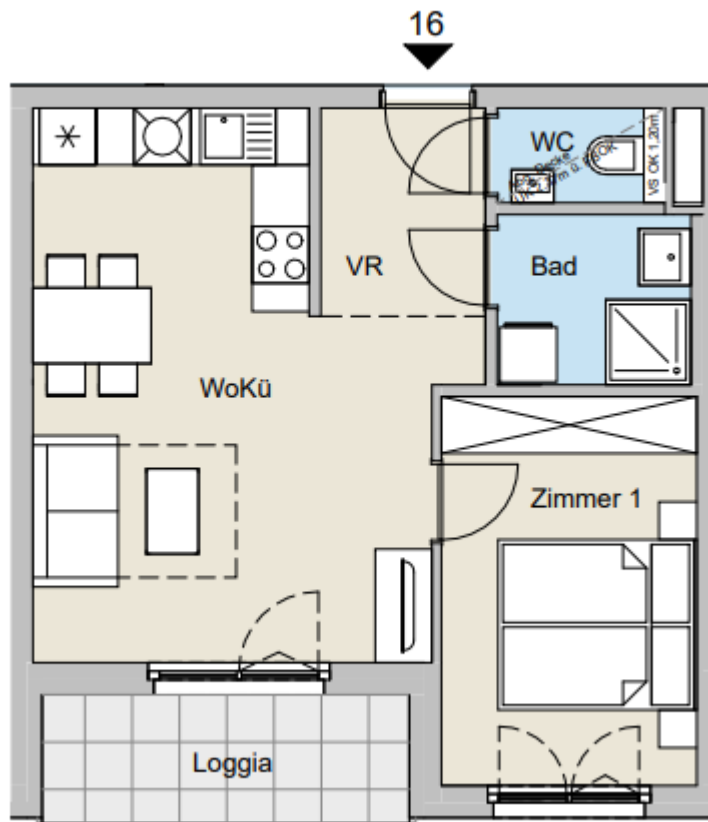
Balkon: 4,77 m²

Stockwerk: 2. Obergeschoß

Zimmer: 2

Kaufpreis: EUR 260.600,- netto zzgl. 20% USt.

Erwartete Miete: ca. EUR 11,50 netto/m²



Visualisierungen

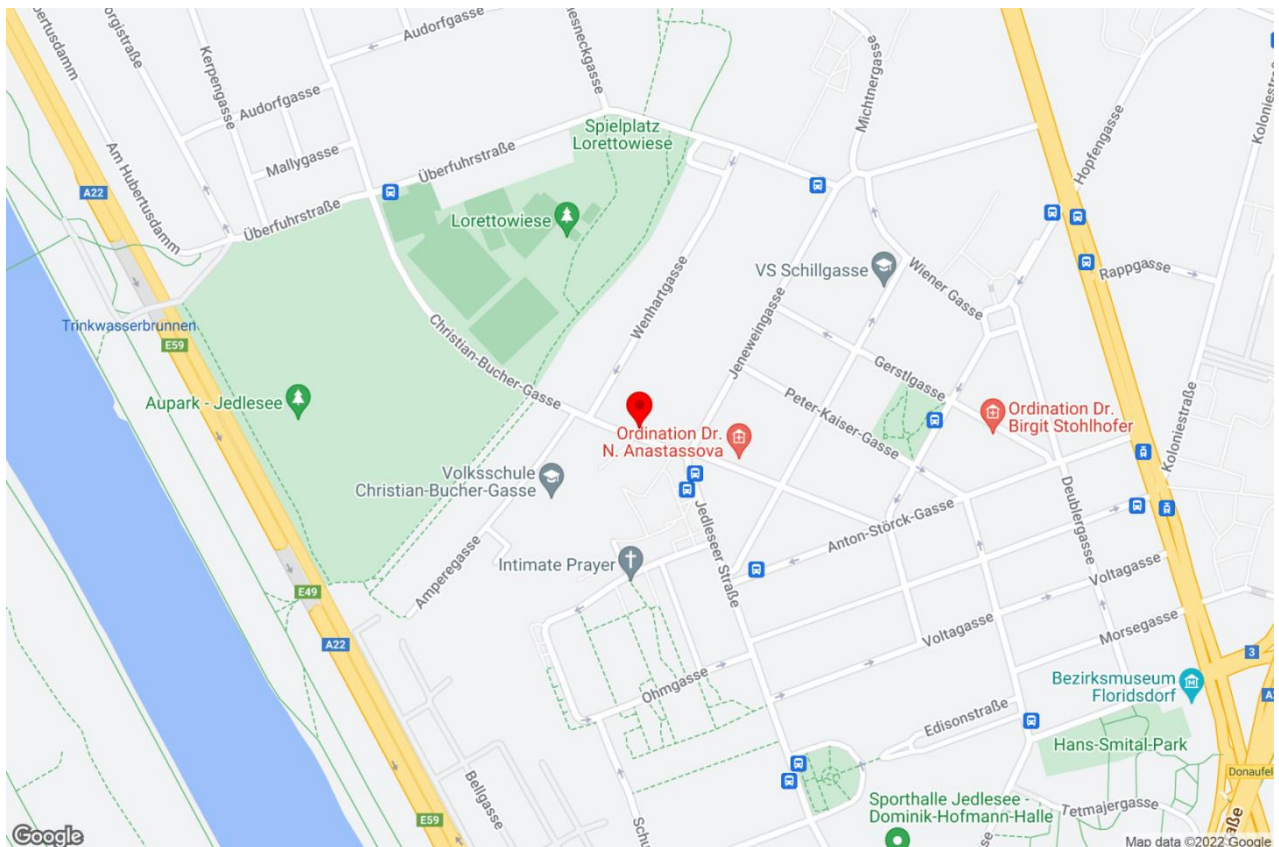


Die Lage und Infrastruktur

Neben zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten an der Donauinsel und der Alten Donau ist auch das Wiener Stadtzentrum mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Mit dem Autobus 34A erreicht man in wenigen Minuten den öffentlichen Verkehrsknotenpunkt Bahnhof Wien Floridsdorf. Neben der U6 verkehren dort vier Straßenbahnlinien, fünf städtische Autobuslinien und drei Nachtbuslinien. Die Nähe zum Arbeiterstrandbad und zum Floridsdorfer Wasserpark bieten zusätzliche Attraktivität. Supermärkte, Ärzte und Apotheken sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Umgebung des Objektes.

Autobus: 34A, 36A, 36B

Straßenbahn: 26



Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Provisionsfrei für den Käufer

Konzeptionsentgelt

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.ehl.at/agb abrufbar sind.

Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

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

Vermietung	Wohnimmobilien
Verkauf	Vorsorgewohnungen
Verwaltung	Büroimmobilien
Bewertung	Einzelhandelsobjekte
Investment	Logistikimmobilien
Facility Management	Anlageobjekte
Baumanagement	Zinshäuser
Market Research	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Grundstücke
Center Management	Hotelimmobilien

EHL Wohnen GmbH

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43-1-512 76 90 | wohnung@ehl.at | wohnung.at

