



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Rosasgasse 38, A-1120 Wien, Meidling

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

Wir leben
Immobilien.



Rosasgasse 38, A-1120 Wien, Meidling

Eigentumswohnung im Forum Schönbrunn – Investition mit Zukunftsperspektive

Eigentumswohnung im Forum Schönbrunn – Investition mit Zukunftsperspektive

Zum Verkauf gelangt eine **hochwertige Eigentumswohnung** in der begehrten Wohnanlage Forum Schönbrunn in der Rosasgasse 38, 1120 Wien.

Die Wohnung befindet sich in einer der attraktivsten Wohngegenden Meidlings – nur **2 Gehminuten von der U-Bahn-Station Schönbrunn (U4)** entfernt und direkt beim **Eingang zum Schlosspark Schönbrunn**. Dieser Teil des 12. Bezirks gilt als besonders hochwertig und kann in seiner Wohnqualität durchaus mit Teilen des 13. Bezirks verglichen werden.

Hervorragende Infrastruktur & Anbindung

- U-Bahnlinien **U4 und U6** sowie zahlreiche **Schnellbahnlinien** in unmittelbarer Nähe
- Direkter Zugang zum **Schlosspark Schönbrunn**
- Optimale Erreichbarkeit wichtiger Wiener Knotenpunkte
- Vielfältige Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten in fußläufiger Distanz

Investmentvorteile

Die Wohnung ist derzeit **befristet vermietet** und eignet sich somit ideal als **Vorsorgewohnung mit laufenden Mieteinnahmen**. Gleichzeitig eröffnet der befristete Mietvertrag Ihnen die Möglichkeit, die Wohnung künftig auch **selbst zu nutzen** – als stilvolles Eigenheim in bester Lage.

Besichtigungen sind nach Terminvereinbarung möglich – aktuell können Vor-Ort-Termine direkt mit den Mietern abgestimmt werden.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Befristet vermietet – **sichere Rendite durch laufende Einnahmen**
- **Option auf Eigennutzung** nach Mietende

- Exklusive Wohnlage direkt am **Schloss Schönbrunn**
- Zentrale und zukunftsichere Infrastruktur
- Zeitgemäße Wohnqualität in attraktiver Umgebung
- **Besichtigungstermine aktuell mit Mietern möglich**

Der Kaufpreis versteht sich aufgrund der Nutzung als Vorsorgewohnung **zzgl. 20 % USt.**

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 480.000,- bis EUR 495.000,- netto zzgl. 20% USt.

Mietertrag pro Monat netto: von EUR 1055,30 bis EUR 1079,00

3% Käuferprovision

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 Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter 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: 14.09.2030

HWB: **B** 26,4 kWh/m²a

fGEE: **B** 0,99

Fotos



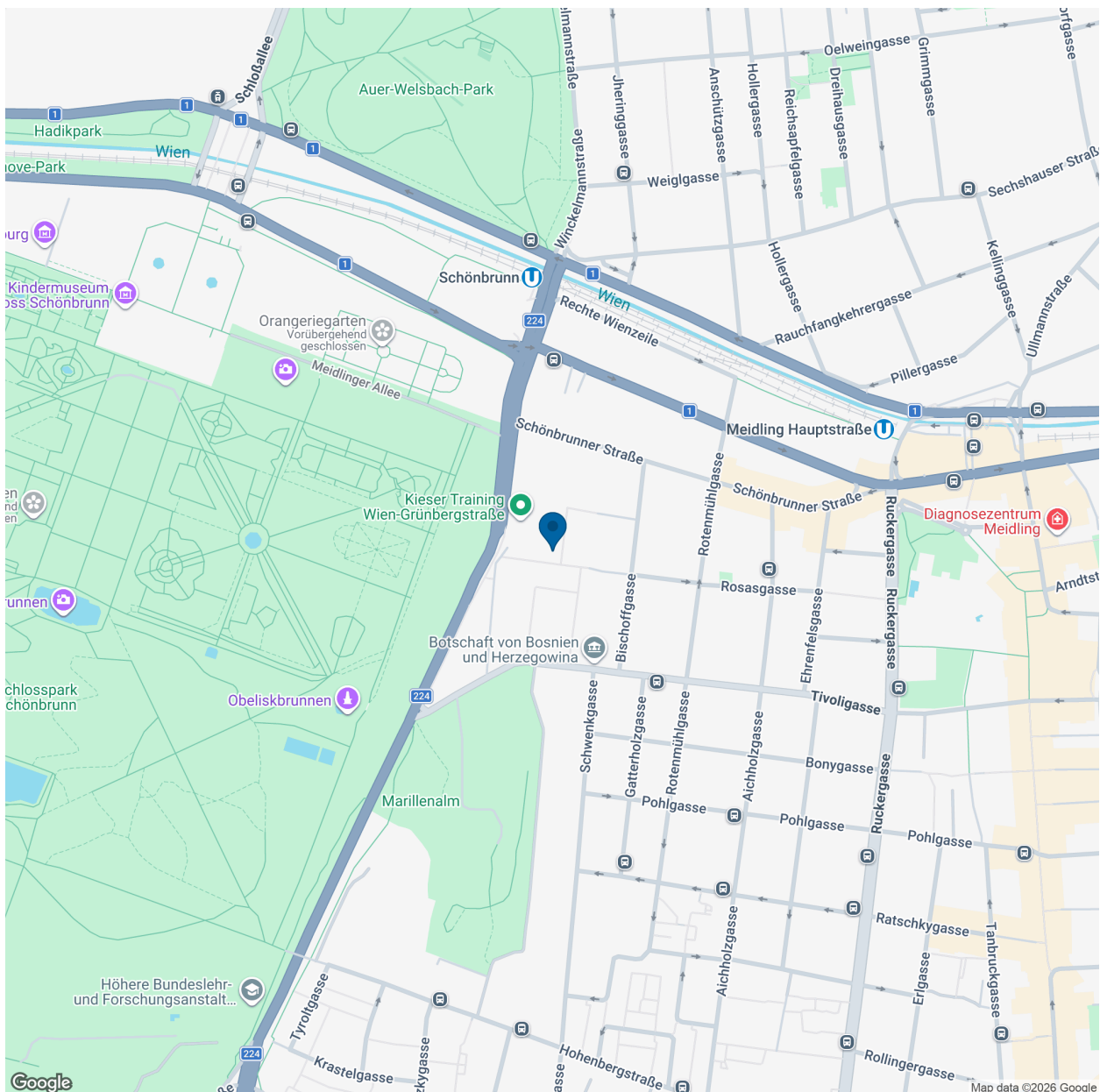


Lageplan

Der Bahnhof Meidling und die Meidlinger Hauptstraße geben dem Bezirk positive Impulse. Die zentrumsferneren Lagen nahe Schönbrunn entwickeln sich derzeit besonders gut.

Vor allem die gute innerstädtische Verkehrsanbindung durch die beiden U-Bahnlinien U4 und U6 sowie zahlreiche Schnellbahnlinien machen Meidling trotz seiner Lage außerhalb des Gürtels sozusagen zum erweiterten Zentrum.

Die Wohnungen im Forum Schönbrunn punkten durch ihre außerordentlich zentrale Lage 2 Minuten von der U-Bahn Station Schönbrunn entfernt sowie direkt neben dem Eingang zum Schloßpark. Die Wohngegend dieses Teils des 12. Bezirks ist eindeutig hochwertiger und könnte auch mit Teilen des 13. Bezirks verglichen werden.



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 | wohnung.at

