



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Wulzendorfstraße 101, A-1220 Wien

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

Wir leben  
Immobilien.



# Wulzendorfstraße 101, A-1220 Wien

Ihr neues Zuhause - eine perfekte Symbiose aus modernem Wohnkomfort und urbaner Lebensqualität.

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause im exklusiven Wohnbauprojekt Wulzendorfstraße – eine perfekte Symbiose aus modernem Wohnkomfort und urbaner Lebensqualität.

## Das Projekt:

Es erwarten Sie 80 ansprechende Eigentumswohnungen, die sich durch großzügige Grundrisse von 34m<sup>2</sup> bis 87m<sup>2</sup> auszeichnen. Jede Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und viele mit privaten Freiflächen wie Loggien, Balkone, Terrassen oder Gärten. Hier erleben Sie Wohnen in seiner schönsten Form, maßgeschneidert für Ihre Bedürfnisse.

Die Wohnhausanlage erstreckt sich über das Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss und ist durch ein zentrales Stiegenhaus mit Aufzug optimal erschlossen. Technik- und Einlagerungsräume sowie ein Fahrradabstellraum im Kellergeschoss bieten zusätzlichen Komfort. Im Erdgeschoss finden Sie Kinderwagen- und Müllraum in unmittelbarer Nähe zum Hauptzugang. Parken Sie komfortabel in der hauseigenen Tiefgarage mit insgesamt 37 exklusiven PKW-Stellplätzen.

- 80 Wohnungen viele mit Freiflächen wie Dachterrassen, Terrassen, Loggien, Balkone oder Gärten
- 1-3 Zimmerwohnungen
- zwischen 34m<sup>2</sup> und 87m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 37 PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage
- Fußbodenheizung Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Kinderspielplatz
- Personenaufzug
- Energieausweis gültig bis 21.06.2033:
  - HWB: 30,7 kWh/m<sup>2</sup>a; Klasse B
  - fGEE: 0,74; Klasse A

## Die Ausstattung:

Die exklusive Ausstattung umfasst nicht nur hochwertige Sanitäranlagen, sondern auch stilvolle Fliesen und edle Parkettböden. Genießen Sie wohlige Wärme dank Fußbodenheizung, die durch eine

energieschonende Luft-Wasser-Wärmepumpe betrieben wird. Diese einzigartige Wohngelegenheit überzeugt durch ihre erstklassige Lage sowie durch die sorgfältige Planung und hochwertige Ausführung.

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

#### Die Lage:

Die Umgebung punktet mit Grünflächen, Spazierwegen und einer angenehmen Nachbarschaft.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe, was die Wulzendorfstraße zu einem idealen Ort für Familien und alle, die das städtische Leben in einer entspannten Umgebung genießen möchten, macht. In nur einer Minute erreichen Sie zu Fuß den Autobus, der Ihnen eine bequeme Direktverbindung zur U-Bahn Linie U2 ermöglicht.

#### Öffentliche Verkehrsmittel:

- Buslinie: 92A, N91
- U2 Donauspital

Lassen Sie sich von der Qualität und dem Charme des Projekts in der Wulzendorfstraße begeistern!

**Fertigstellung: Juni 2027**

**Provisionsfrei für den Käufer!**

Betriebskostenschätzung ca. € 2,10/m<sup>2</sup> WNFL zuzügl. 10% Ust; Stellplatz ca. € 10,- zuzügl. 20% Ust; Rücklage ca. € 0,25/ANT

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: 21.06.2033

HWB: **B** 30,7 kWh/m<sup>2</sup>a

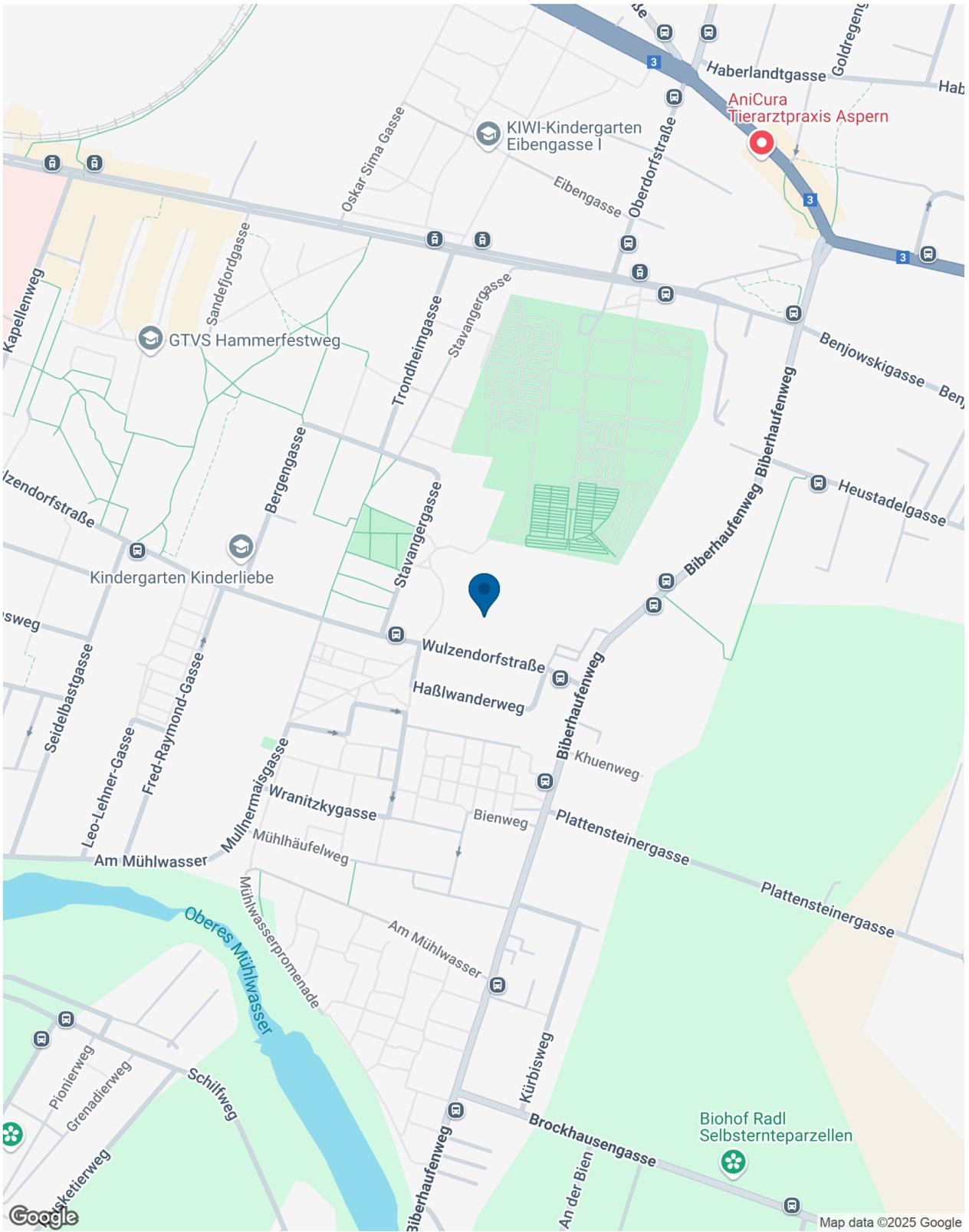
fGEE: **A** 0,74

## 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)

