



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Christian-Bucher-Gasse 15, A-1210 Wien

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

Wir leben  
Immobilien.



# Christian-Bucher-Gasse 15, A-1210 Wien

## Vorsorgewohnungen in Floridsdorf!

### Nachhaltiges Vorsorgen in ruhiger Wohngegend

Zwischen dem Aupark Jedlesees und dem beliebtesten Ausflugsziel der Wiener, der Donauinsel, wurde Anfang 2023 ein Wohnprojekt errichtet, das den höchsten Ansprüchen der Bewohner gerecht wird. Geplant wurden 27 freundliche und kompakte Eigentums- und Vorsorgewohnungen von 35 m<sup>2</sup> bis 99 m<sup>2</sup>. Freiflächen in Form von Balkonen, Loggien oder Gärtenanteilen sind bei jeder Wohneinheit errichtet worden. Im hinteren Baustrahl des Projektes entstanden 4 geräumige Townhouses mit Größen zwischen 73 m<sup>2</sup> und 83 m<sup>2</sup>.

### Nachhaltig und schlau investieren

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

### 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/m<sup>2</sup>a; Klasse: B | fGEE: 0,78; Klasse: A
- Townhouses: HWB ab: 36,9 kWh/m<sup>2</sup>a; Klasse: B | fGEE: 0,70; Klasse: A+

### Die Ausstattung

- Freundliche und helle Grundrisse
- Private Freiflächen wie Eigengarten, Terrasse, Loggia oder Balkon

- 1 – 4 Zimmerwohnungen mit rund 35 bis 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Townhouses im Hoftrakt: Größen zwischen 73 m<sup>2</sup> und 83 m<sup>2</sup>
- Fußbodenheizung mittels Zentralheizung in Verbindung mit **Sole/Wasser-Wärmepumpe**
- Im Sommer: Einstellung der Sole/Wasser-Wärmepumpe auf **Kühlbetrieb**
- Voll ausgestattete **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 12,50 bis EUR 14,50 netto/m<sup>2</sup>

**Provisionsfrei für den Käufer!**

**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](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: 04.06.2030

HWB: B 32,6 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE: A 0,78



## Fotos







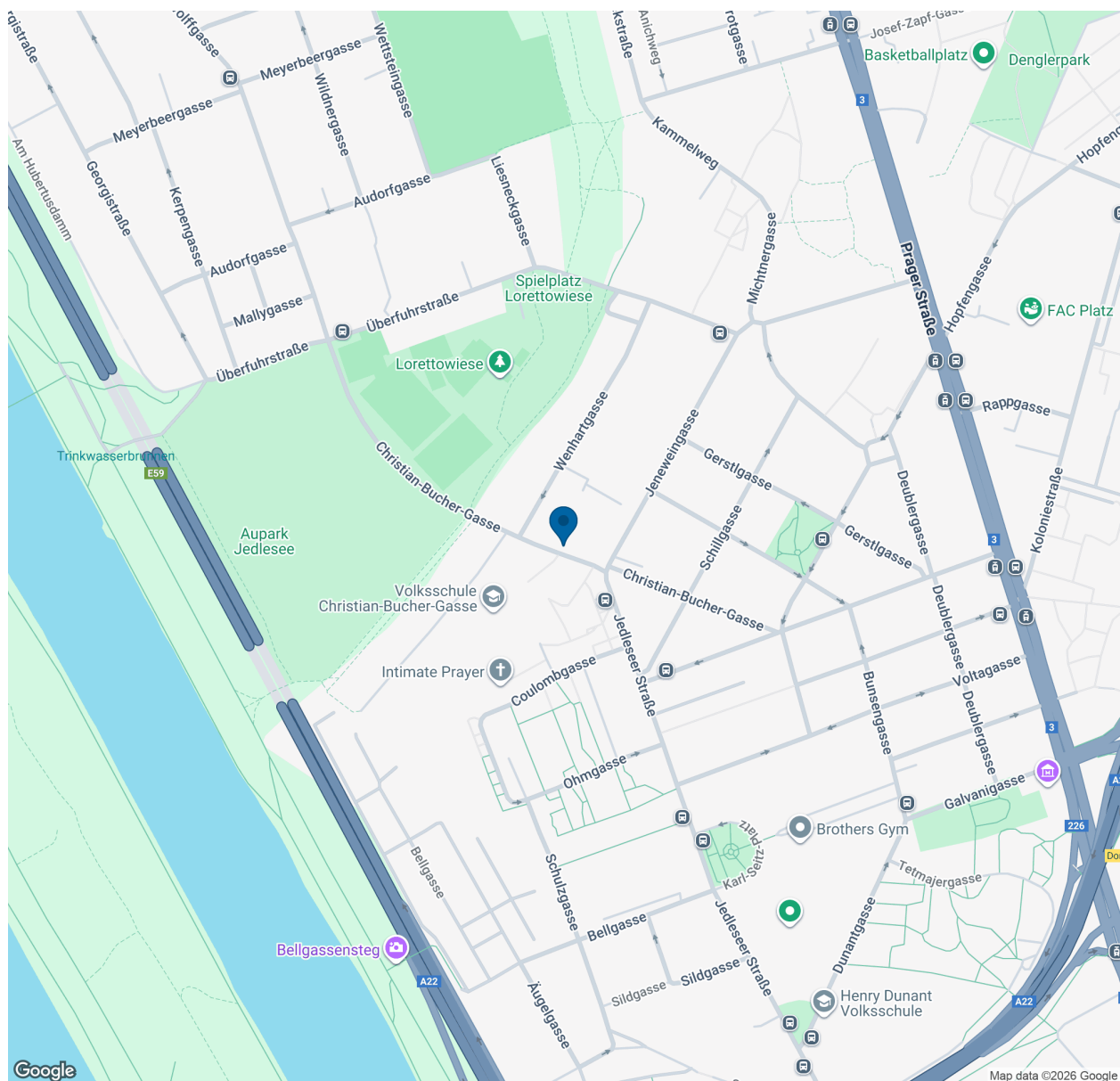


## Lageplan

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





**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**

Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

