



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien
Klugargasse 12, A-1230 Wien

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Wir leben
Immobilien.



Klugargasse 12, A-1230 Wien

Ihr Traumobjekt - KLUGARTOWN - Ihr nachhaltiges Investment im Grünen!

Ihr Traumobjekt - KLUGARTOWN - Ihr nachhaltiges Investment im Grünen!

Willkommen in Klugartown - der perfekten Veranlagungsmöglichkeit in Liesing, unweit der charmanten Heurigen-Gegend von Perchtoldsdorf! Hier vereinen sich naturnahe Entspannung und moderner Wohnkomfort. Profitieren Sie von der steigenden Nachfrage nach Mietwohnungen und sichern Sie sich hohe Renditen mit einer klugen Vorsorgewohnung.

Leben, wo man aufatmen kann: Genießen Sie die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in Liesing und erfreuen sich gleichzeitig über eine perfekte Anbindung an die Innenstadt. Klugartown - ein Ort, der begeistert.

Das Projekt

Die Zukunft heißt Klugartown

Ein Wohnraum im Einklang mit besonderen Werten – Das Projekt ist umweltbewusst, hochwertig und verfolgt moderne nachhaltige Ansätze. Als Basis ein langfristig überlegtes Konzept, gefolgt von einer tiefgehenden Planung bis hin zur qualitativen Bauausführung. Ein paar Highlights für die Bewohner und Natur sind die Luft-Wärmepumpe sowie der Fokus auf Niedrigenergiestandards.

- 4 Townhouses
- 10 Wohnungen
- 2 – 4 Zimmerwohnungen
- Wohnungsgrößen zwischen 40 und 101 m²
- Freiflächen wie Eigengarten, Terrasse, Loggia oder Balkon
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Energieeffizienz:
 - HWB ab 23,10 kWh/m² a (Klasse B)
 - fGEE ab 0,68 (Klasse A+)

Die Ausstattung

In voller Harmonie. „Moderne Materialien finden elegante Räume“

Einziehen und wohlfühlen - die Wohneinheiten werden schlüsselfertig übergeben und bieten ausreichend Platz für Ihren Mieter, sei es ein Single, eine Familie oder ein Pensionist, der ein neues Zuhause sucht. Für ein rundum schönes und helles zu Hause sorgen Parkett, Feinsteinzeug im Bad. All das wird perfekt abgerundet durch großzügige hofseitigen Freiflächen. Dadurch wird die Wohnanlage zu einem privaten grünen Rückzugsort.

- Fußbodenheizung mit Luft-Wärmepumpe zuzüglich PV Module
- 3-fach isolierte Kunststoff-Alufenster
- Außenliegender Sonnenschutz
- Parkettböden in Eiche
- Feinsteinzeug im Format 30x60 in den Nassbereichen
- Klimaanlagen auf Sonderwunsch möglich

Verschaffen Sie sich einen ersten Eindruck bei unserem [Video-Rundgang!](#)

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 257.914,- bis EUR 601.914,00,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 13,50 bis EUR 15,00 netto/m²

3% Kundenprovision

Fertigstellung: voraussichtlich Herbst 2024

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% Grundbucheintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbürgerlichen 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.

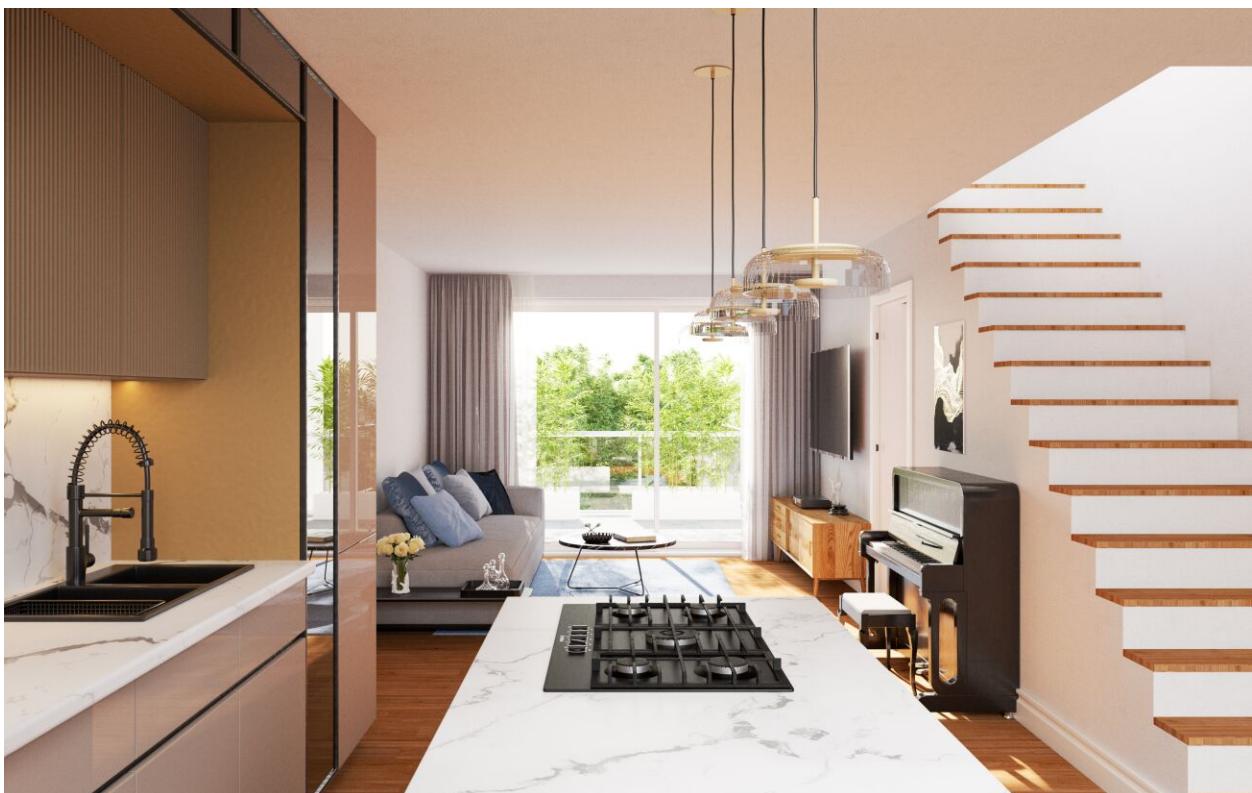
Energieausweis:

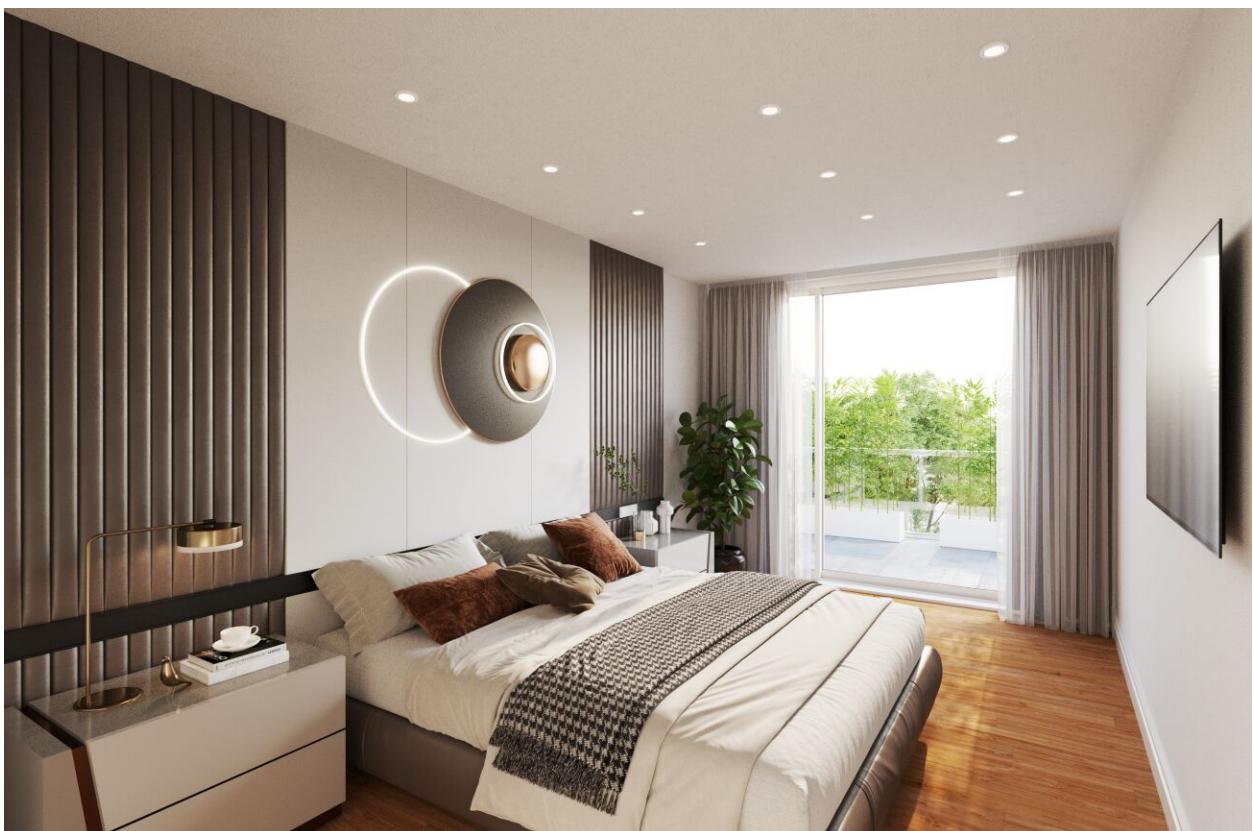
Gültig bis:

HWB: B 23,1 kWh/m²a

fGEE: A+ 0,68

Fotos



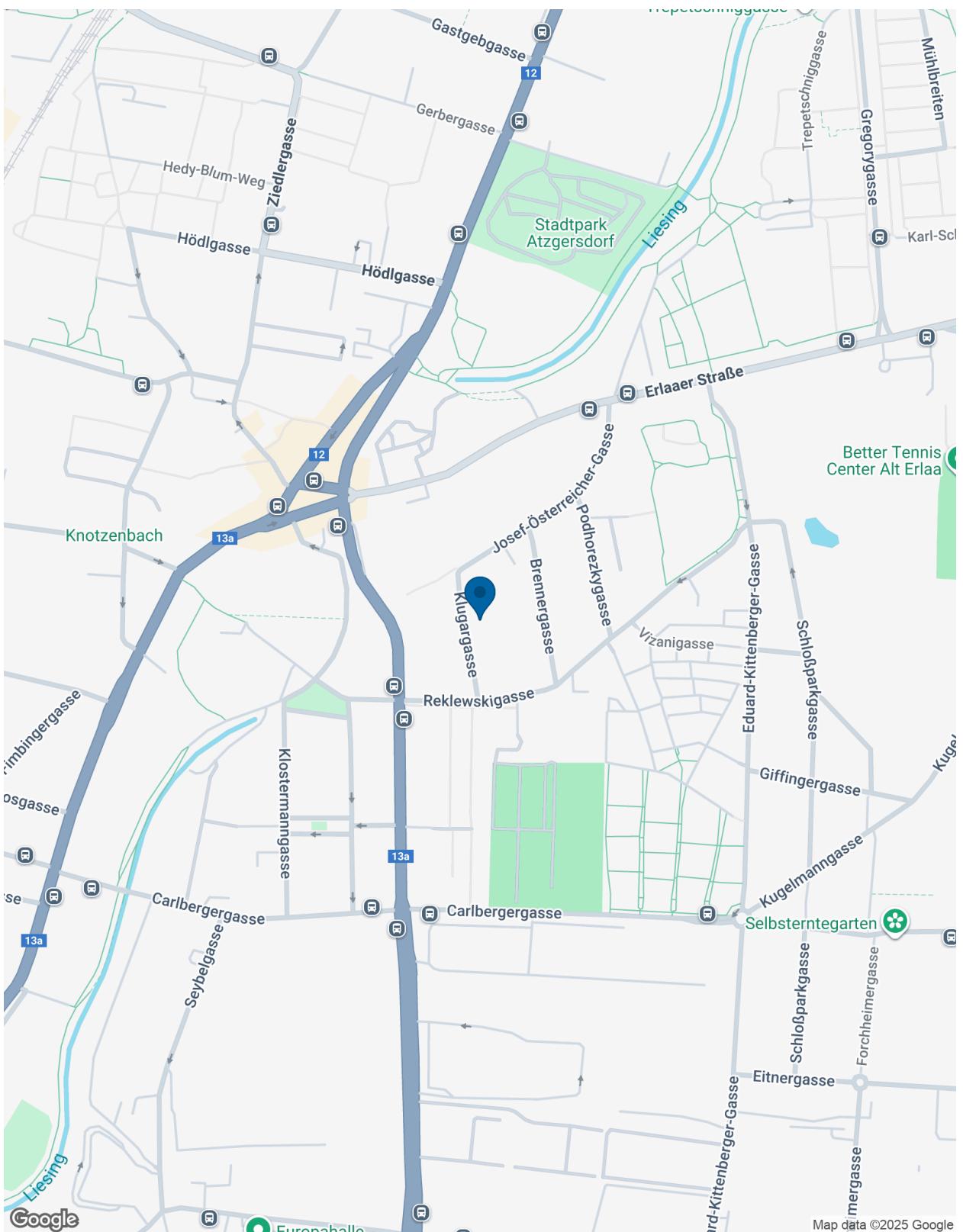








Lageplan



Klugargasse 12, 1230 Wien

Verfügbarkeitsliste Anleger

Objekt-nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn-Fläche m ²	Gewichtete Fläche m ²	Terrasse	Garten	Preis/m ²	Kaufpreis Eigennutzer	Kaufpreis Anleger (zzgl. 20% Ust.)	Betriebskosten
79705	12	EG, 1. Etage, 1. DG	4	NO	101,02	107,17	6,74	27,78	€ 5.034,15	€ 595.000,00	€ 539.500,00	€ 269,97
79706	13	EG, 1. Etage, 1. DG	3	OW	95,33	101,24	6,06	28,85	€ 5.229,89	€ 580.000,00	€ 529.500,00	€ 253,36

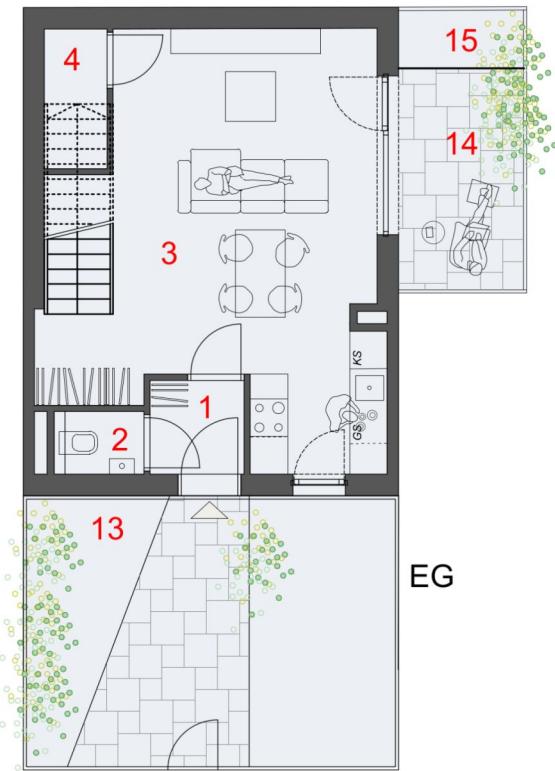
3% Kundenprovision

Fertigstellung: Herbst 2024

Ein Stellplatz kann um € 22.500,- netto zzgl. 20% Ust. angekauft werden

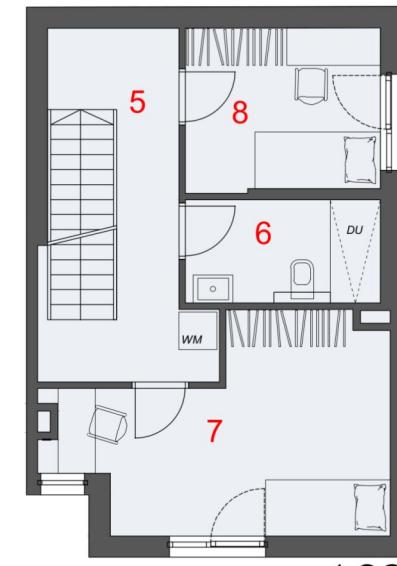
Betriebskosten: ca. € 1,80/m²

Die angegebenen monatlichen Kosten wurden von der Hausverwaltung berechnet und dienen als Prognose!



1	Vorraum	ca. 2.34 m ²
2	WC	ca. 1.30 m ²
3	Wohnküche	ca. 28.90 m ²
4	Abstellraum	ca. 3.82 m ²
5	Gang 1	ca. 8.73 m ²
6	Bad 1	ca. 5.28 m ²
7	Zimmer 1	ca. 15.04 m ²
8	Zimmer 2	ca. 8.35 m ²
9	Gang 2	ca. 1.20 m ²
10	Zimmer 3	ca. 19.76 m ²
11	Bad 2	ca. 2.74 m ²
12	Abstellnische	ca. 3.56 m ²
Wohnnutzfläche		101.02 m ²

0 1 2 3 4 5
M 1:100 @A4

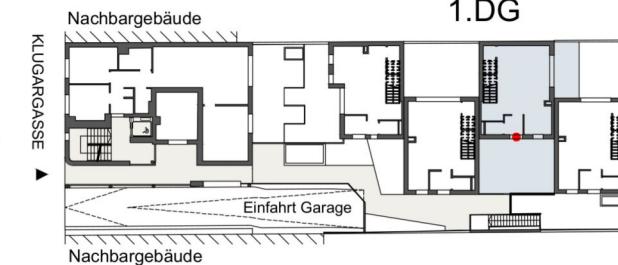


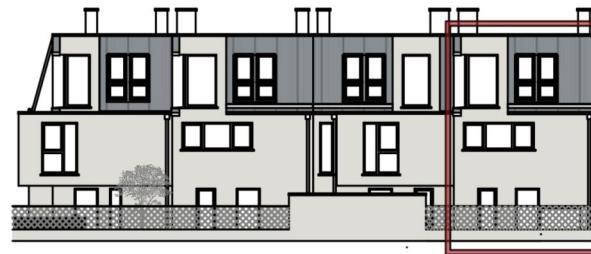
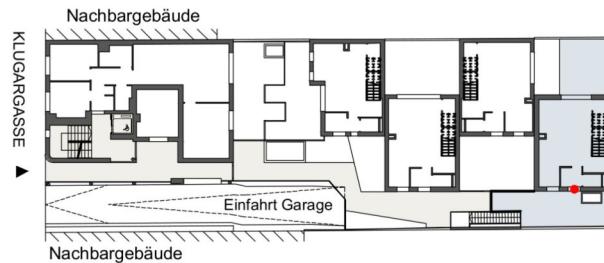
1.OG

KLUGARGASSE 12 - 1230 WIEN

TOP 12

13	Garten 1	ca. 26.28 m ²
14	Terrasse	ca. 6.74 m ²
15	Garten 2	ca. 1.50 m ²
Kellerabteil Top 12		ca. 3.01 m ²
Raumhöhe Gang 2		ca. 2.12 m
Raumhöhe		ca. 2.52 m





KLUGARGASSE 12 - 1230 WIEN

TOP 13

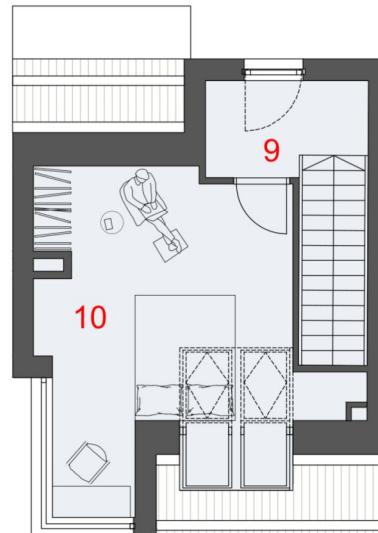
1	Vorraum	ca. 2.62 m ²
2	WC	ca. 1.40 m ²
3	Wohnküche	ca. 26.91 m ²
4	Abstellraum	ca. 3.82 m ²
5	Gang 1	ca. 8.36 m ²
6	Bad	ca. 4.88 m ²
7	Zimmer 1	ca. 9.62 m ²
8	Zimmer 2	ca. 10.36 m ²
9	Gang 2	ca. 3.51 m ²
10	Zimmer 3	ca. 23.85 m ²

Wohnnutzfläche 95.33 m²

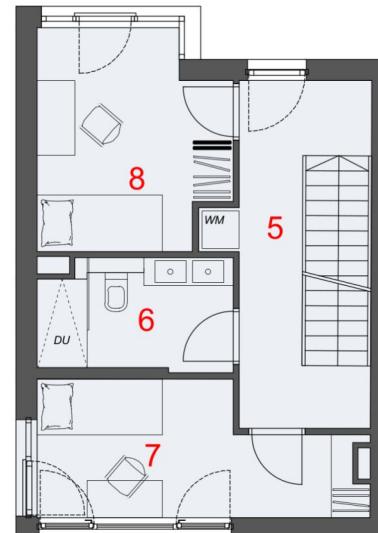
11 Terrasse ca. 6.06 m²
12 Garten 1 ca. 11.11 m²
13 Garten 2 ca. 17.74 m²

Kellerabteil Top 13 ca. 4.68 m²

Raumhöhe Gang 2 ca. 2.12 m
Raumhöhe ca. 2.52 m



1.DG



1.OG



EG

EG

0 1 2 3 4 5
M 1:100 @A4

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 | wohnung.at

