

## Vorsorgewohnung in idyllischer Wohngegend



**Objektnummer: 71269**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Adresse                       | Edi-Finger-Straße                       |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                               |
| Baujahr:                      | 2023                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 48,80 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 24,76 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A</b> 0,76                           |
| Kaufpreis:                    | 252.488,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 105,04 €                                |
| USt.:                         | 10,50 €                                 |
| Provisionsangabe:             |   |

Provisionsfrei für den Käufer!

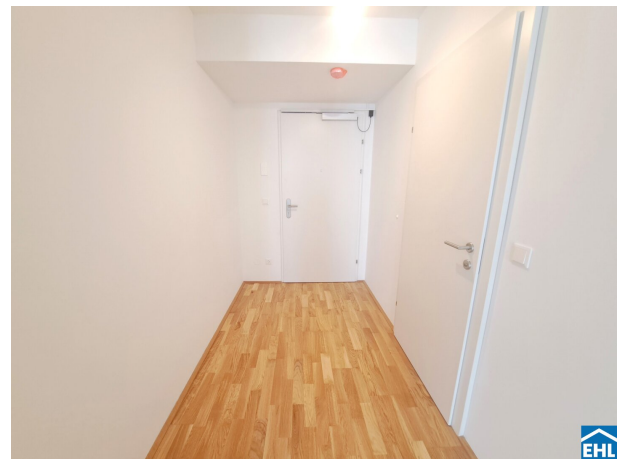
## Ihr Ansprechpartner



**Julie Wittrich**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien











**OBERGESCHOSS - Top 1.12**  
WNFL. mit Loggia: 53,76 m<sup>2</sup>



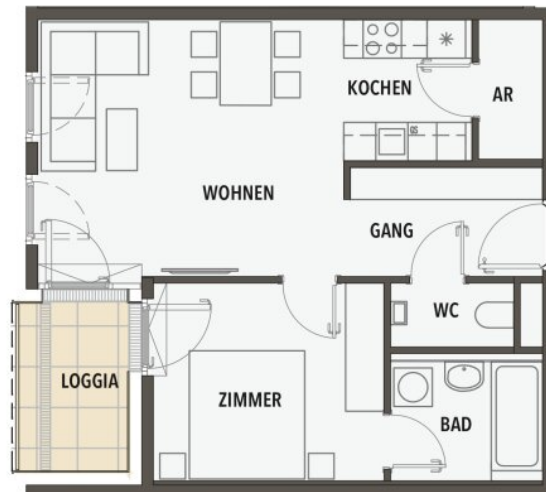
|        |                      |
|--------|----------------------|
| Gang   | 5,22 m <sup>2</sup>  |
| WC     | 1,92 m <sup>2</sup>  |
| AR     | 2,18 m <sup>2</sup>  |
| Bad    | 4,41 m <sup>2</sup>  |
| Kochen | 4,40 m <sup>2</sup>  |
| Wohnen | 19,46 m <sup>2</sup> |
| Zimmer | 11,21 m <sup>2</sup> |
| Loggia | 4,96 m <sup>2</sup>  |

**Infos und Verkauf:**



**FLORI  
FLATS**

Edi-Finger-Straße 7c  
1210 Wien



## Objektbeschreibung

### Ihr Investment zwischen Wien und Wein – „Flori Flats“!

In einer neu errichteten, dreigeschossigen Wohnhausanlage warten attraktive Anlegerwohnungen auf ihren Investor. Insgesamt umfasst das Projekt 58 Wohneinheiten, die auf zwei Stiegen verteilt sind. Hier findet sich die perfekte Balance zwischen modernem Komfort und einer idyllischen Umgebung.

Von Mietinteressenten viel nachgefragte Wohnungsgrößen von 1,5 bis 3 Zimmer gemeinsam mit wunderschönen Außenbereichen wie Gärten, Terrassen oder Loggien bieten die besten Voraussetzungen für Ihre neue Vorsorgewohnung!

Profitieren Sie von einer optimalen, langfristigen Anlagemöglichkeit und lukrieren Sie bereits in Kürze Mieteinnahmen!

### Das Projekt

- 58 Wohnungen auf 2 Stiegen
- 1,5 -3 Zimmer
- Wohnflächen von 32 – 79 m<sup>2</sup>
- Freifläche zu jeder Wohnung – Loggia, Balkon, Garten oder Terrasse
- Tiefgarage mit 58 Stellplätzen
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume in beiden Stiegen
- Zusätzlicher Fahrradabstellplatz in den meisten Kellerabteilen
- Kleinkinder- und Jugendspielplatz
- Energieausweis gültig bis 17.02.2031

- HWB: 24,76 kWh/m<sup>2</sup>a; Klasse B
- fGEE: 0,76; Klasse A

### **Die Ausstattung**

- Parkettböden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeugfliesen in den Nass- und Abstellräumen
- Fußbodenheizung, Fernwärme
- Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach Verglasung
- Sonnenschutz: außenliegende, manuell bedienbare Rollläden
- Vorbereitungen für Kühlgeräte in den DG-Wohnungen
- Bauweise: Stahlbeton

### **Tiefgarage - Parkplätze**

Ein Stellplatz in der Tiefgarage kann zusätzlich um EUR 23.268,- zzgl. USt. erworben werden.

Ein System für die Stromversorgung von privaten E-Ladestationen ist in der Tiefgarage vorbereitet (Installation durch den Käufer).

### **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 11,00 bis EUR 14,00 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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <750m

Klinik <3.250m

Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <4.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <2.250m



Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <2.750m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.