# Vorsorge trifft auf Komfort: Entdecken Sie lukrative Investitionsmöglichkeiten!

**Objektnummer: 65497**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Taubergasse |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1170 Wien |
| **Baujahr:** | 2023 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 39,49 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 2,70 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 36,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,76 |
| **Kaufpreis:** | 279.000,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

Provisionsfrei für den Käufer!

# Ihr Ansprechpartner

**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

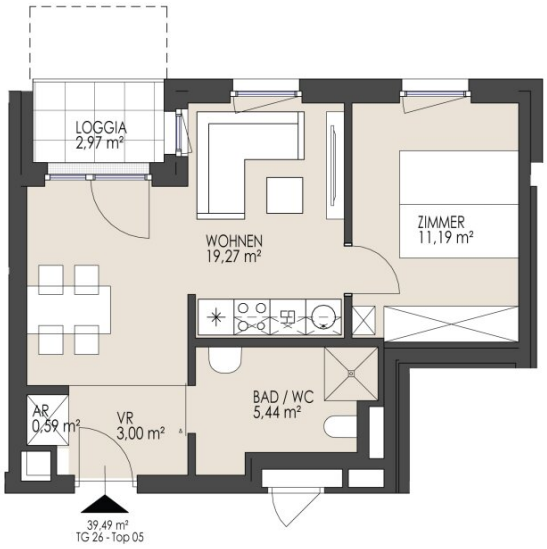
EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien

Sofort
vermietbar!
EHL

EHL

EHL

EHL



WOHNART

**TG 26 - TOP 05**

2-Raum-Wohnung

| | |
|---|---|
| Wohnnutzfl. | 39,49 m² |
| Loggia | 2,97 m² |

EHL

# Objektbeschreibung

**Herzlich willkommen im modernen Wohnbauprojekt CUVÉE!**

Die 41 Vorsorgewohnungen beeindrucken mit ihrem hochwertigen Interieur und intelligentem Design. Mit Wohnflächen von 30 bis 80m² bieten sie gut durchdachte Grundrisse und barrierefreie Zugänge. Nahezu alle Wohnungen verfügen über großzügige Freiflächen wie Balkone, Terrassen oder Eigengärten. Ein absolutes Highlight ist die bereits eingebaute Küche mit hochwertigen Markengeräten von Bosch. Die Wohnanlage profitiert von ihrer erstklassigen Lage und der geplanten U-Bahn Anbindung, was eine bequeme Erreichbarkeit der wichtigsten Ziele in Wien ermöglicht. Darüber hinaus bietet die Umgebung eine erstklassige Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und vielem mehr.

**Das Projekt**

- 41 Eigentumswohnungen
- Wohnflächen zwischen 30 und 80m²
- Großteils Freiflächen wir Balkone, Terrasse oder Gärten
- Hauseigene Tiefgarage
- Kellerabteil zu jeder Wohnung
- Barrierefreie Grundrisse!

**Die Ausstattung**

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme

- Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- Exklusives Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Eingebaute Küche mit Markengeräten von Bosch!
- Außenjalousien in den Schlafzimmern und in den restlichen Wohnräumen vorbereitet

**Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 221.150,- bis EUR 530.885,- netto zzgl. 20% USt.

**Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 13,50 bis EUR 17,00 netto/m²

**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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.250m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <750m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <4.000m

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.