KLUGARTOWN: Ihr sicheres Investment in naturnaher Umgebung

Objektnummer: 79705

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klugargasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,02 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	27,78 m²
Keller:	3,01 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	589.000,00 €
Betriebskosten:	196,99 €
USt.:	19,70 €
Provisionsangabe:	

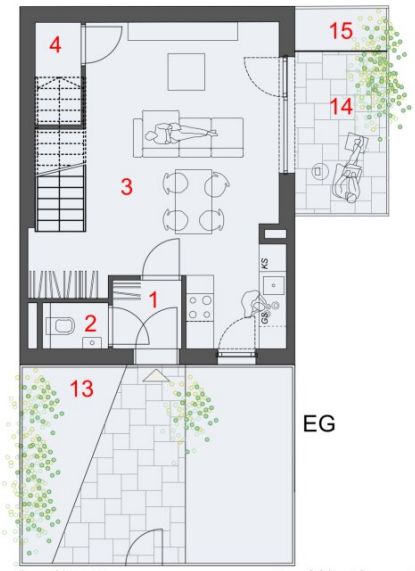
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

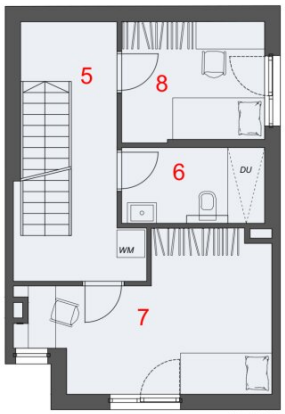
Andrea PÖCHHACKER; MSc

HAUS 3

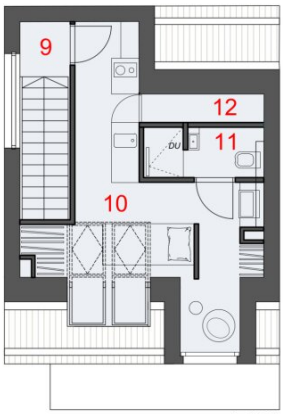
EHL



EG



1.OG



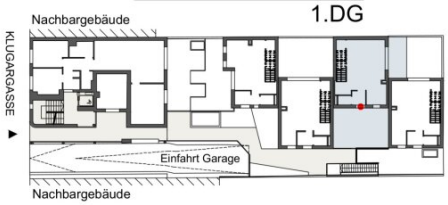
1.DG

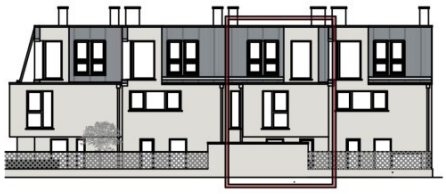
KLUGARGASSE 12 - 1230 WIEN

TOP 12

1	Vorraum	ca.	2.34	m²	13	Garten 1	ca. 26.28 m²
2	WC	ca.	1.30	m²	14	Terrasse	ca. 6.74 m²
3	Wohnküche	ca.	28.90	m²	15	Garten 2	ca. 1.50 m²
4	Abstellraum	ca.	3.82	m²			
5	Gang 1	ca.	8.73	m²			
6	Bad 1	ca.	5.28	m²		Kellerabteil Top 12	ca. 3.01 m²
7	Zimmer 1	ca.	15.04	m²			
8	Zimmer 2	ca.	8.35	m²			
9	Gang 2	ca.	1.20	m²			
10	Zimmer 3	ca.	19.76	m²			
11	Bad 2	ca.	2.74	m²		Raumhöhe Gang 2	ca. 2.12 m
12	Abstellnische	ca.	3.56	m²		Raumhöhe	ca. 2.52 m
	Wohnnutzfläche		101.02	m²			

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





AT 13 ATELIER 13
ARCHITEKTURBÜRO
ATELIER 13 ZT GMBH
STADLERGASSE 41, 1130 WIEN
TEL. (01) 929 12 07, MAIL: office@atelier13.at

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.
Stand: Oktober 2023

© Dieser Plan ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Urhebers vervielfältigbar. Schutzvermerk im Sinne des Urheberrechts

EHL

Objektbeschreibung

Ihr Traumobjekt - KLUGARTOWN - Ihr nachhaltiges Investment im Grünen!

Willkommen in Klugartown - der perfekten Veranlagungsimmobilie 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/m²a (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 14,75 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m

Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <2.250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.250m

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.