

## **Investieren mit Zukunft: Attraktive Anlegewohnung**



**Objektnummer: 1939/215657**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Wohnung              |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1170 Wien            |
| Baujahr:                      | 2023                 |
| Zustand:                      | Neuwertig            |
| Möbliert:                     | Voll                 |
| Wohnfläche:                   | 36,50 m²             |
| Zimmer:                       | 2                    |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 1                    |
| Balkone:                      | 1                    |
| Heizwärmebedarf:              | B 29,10 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,74               |
| Kaufpreis:                    | 274.900,00 €         |
| Betriebskosten:               | 82,88 €              |
| USt.:                         | 8,29 €               |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ngoc Anh Gebel**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien





# Objektbeschreibung

## Ihr Investment in Hernals

Zwischen der Hernalser Hauptstraße und der Ottakringer Straße, unweit des Yppenviertels, wurde ein Wohnhaus errichtet, bei dem nur noch 9 von insgesamt 41 Wohnungen verfügbar sind. Die hochwertig ausgestatteten Wohnungen sind gut vermietet und stellen ein interessantes Investment dar. Auf Wunsch können auch attraktive Wohnungspakete geschnürt werden!

Die Wohnflächen variieren zwischen ca. 30 und 80 m<sup>2</sup>, und fast jede Wohnung verfügt über großzügige Freiflächen wie Balkone, Terrassen oder Eigengärten, was sie besonders beliebt in der Vermietung macht.

Besonders hervorzuheben ist die bereits verbaute Küche, ausgestattet mit hochwertigen Markengeräten von Bosch, die eine lange Lebensdauer und geringen Aufwand für den Vermieter garantieren.

## Das Projekt im Überblick

- Gesamt 41 Eigentumswohnungen, nur mehr neun Einheiten verfügbar
- Diese können nur als Vorsorgewohnung und nicht zum Selbstwohnen erworben werden!
- Sofort lukrative Einkünfte aus Vermietung & Verpachtung
- Wohnflächen zwischen 30 und 80 m<sup>2</sup>
- Großteils Freiflächen in Form von Balkonen, Terrassen oder Gärten
- Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet

## **Ausstattungs Highlights**

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- Exklusives Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Eingebaute Küche mit Markengeräten von Bosch

## **Lage**

Das Wohnprojekt in der Taubergasse im 17. Bezirk bietet nicht nur hochwertige Wohnungen, sondern überzeugt auch durch seine hervorragende Lage mit idealer Verkehrsanbindung:

### **Öffentliche Verkehrsmittel:??????**

#### **1. Straßenbahn:**

- Die Straßenbahnlinie 43 hält in der Nähe der Taubergasse und fährt in Richtung U6 Gumpendorfer Straße und Hernals.
- Die Straßenbahnlinie 44 verbindet ebenfalls wichtige Bereiche des Bezirks.

#### **2. Bus:**

- Die Buslinie 10A hält ebenfalls in der Nähe und fährt durch das Gebiet in Richtung Wilhelminenstraße und Steigenteschgasse.
- Weitere Buslinien, wie die Linie 9A, können ebenfalls genutzt werden, um aus dem Stadtzentrum oder angrenzenden Gebieten anzureisen.

**Auto:**

Falls mit dem Auto angereist wird, stehen Parkmöglichkeiten im Umfeld zur Verfügung. In der Umgebung gibt es sowohl Parkzonen als auch Parkgaragen, die bequem erreichbar sind.

Die Umgebung bietet zudem eine erstklassige Infrastruktur mit Supermärkten, Restaurants, Geschäften und weiteren Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap